

房地产投资风险管理

作者：西安建筑科技大学管理学院 郭刚

[摘要]随着近几年来国民经济的快速增长，房地产市场也呈现出良好的发展态势。但是在房地产业高速发展的背后，其所带来的风险也日益增大，所以在房地产项目投资中不但要考虑收益更要进行投资风险管理。

[关键词]房地产投资；投资风险；风险管理

房地产业是第三产业的重要组成部分，是集房地产开发、经营管理和物业服务为一体的综合性产业，是社会生产和再生产及各种经济活动的基础、载体和空间条件，处于国民经济发展的基础地位。但同时应看到，房地产业是一个高风险，盈利水平可能较高但难以确定的行业。房地产投资虽然有较高的投资收益，但同时存在较大的风险，房地产投资数量大、投资周期长，涉及的风险广泛复杂，且容易受到国家和地区经济的影响，难以预测市场未来的走势。

一、房地产投资

房地产投资是指人们为实现某种预定的目标，直接或间接对房地产的开发、经营、管理、服务和消费所进行的投资活动。房地产投资所涉及的领域有：土地开发、旧城改造、房屋建设、房地产经营、置业等。

1、从房地产投资形式来说，房地产投资分为直接投资和间接投资两类。

A、直接投资

房地产直接投资是指投资者直接参与房地产开发或购买房地产的过程并参与有关的管理工作，包括从购地开始的开发投资和物业建成后的置业投资两种形式。

B、间接投资

房地产间接投资主要是指将资金投入与房地产相关的证券市场的行为。具体投资形式包括：购买房地产开发投资企业的债券、股票，购买房地产投资信托基金和房地产抵押贷款证券等。

2、从房地产投资的用途来说，房地产投资可分为地产投资、住宅房地产投资、商业房地产投资、工业房地产投资等。

3、从房地产投资经营方式来说，房地产投资分为出售型房地产投资、出租型房地产投资和混合型房地产投资。

二、房地产投资风险

房地产投资风险是指房地产投资商或开发商因对某房地产投资的决策及客观条件的不确定性而导致该房地产投资的资本损失或实际收益与期望收益产生负偏差的程度及其发生概率，即在房地产投资过程中遭受各种损失的范围或幅度及其可能性。

房地产投资风险通常包括风险损失的范围或幅度以及发生偏差的概率，包括直接或间接损失。

房地产投资风险的主要构成要素包括房地产投资风险因素、房地产投资风险事件和房地产投资风险损失三个方面：

1、房地产投资风险因素是指能够引起或增加房地产投资风险事件发生的机会和影响损失严重程度的因素，是事故发生的潜在条件，也称风险条件。风险因素包括：有形风险因素——增加房地产投资风险发生机会或损失严重程度的直接条件，如发生金融危机等；无形风险因素——由于人们主观上的疏忽或过失等行为而增加房地产投资风险发生机会和损失严

重程度的因素，如投资决策失误等。

2、房地产投资风险损失是指因房地产投资风险事件的发生而导致开发商投入资本的丧失或减少额，或者预期收益与实际收益之间出现负偏差值。一般而言，风险和损失构成一对因果关系，风险为因，损失为果，风险只有转化为事实，才能造成损失。房地产投资风险损失有两种形态：一是直接损失，指开发商资本损失、收入损失等；二是间接损失，指开发商的商业信誉、企业形象以及社会利益损失等。

房地产投资风险产生流程如下图所示：

三、房地产投资风险分类

房地产投资是一种特殊的投资方式，其不确定性因素很复杂，风险种类繁多。

1、按风险形成原因划分

A、自然风险，指由于自然力的不确定性给房地产开发商带来的各种风险，如地震、暴风雪、洪水和火灾等。

B、社会风险，指由于不可预料的团体或个人行为引起的风险，如罢工、偷窃等，还包括政治因素所带来的风险，如战争、叛乱等。

C、市场风险，指由于房地产市场中供求变化、通货膨胀、价格波动以及消费者偏好改变等引起的风险。

D、技术风险，指由于科学技术的进步、技术结构及相关变量的变动给房地产开发商带来的风险。

2、按风险性质划分

A、纯粹风险也称静态风险，指只有损失机会而没有获利可能的风险，如地震、火灾及建材被盗等。

B、投机风险也称动态风险，指既有损失机会又有获利可能的风险，如房地产市场供求变化、消费偏好变化等。

3、按风险可控与否划分

A、可控风险，指房地产开发商对风险形成的原因和条件有清楚地了解，能通过相应的措施对风险发生的可能性进行预测，将其控制在一定的范围。

B、不可控风险，指房地产开发商对风险形成的原因和条件认识不清，或者即使有一定了解，但无力改变外界条件，难以对其进行控制与管理。

4、按房地产开发程序划分

A、房地产投资决策阶段风险，指房地产开发商进行房地产开发项目投资决策时可能发生各种风险。

B、房地产投资前期阶段风险，指房地产开发商在房地产开发项目投资前期阶段可能发生各种风险。

C、房地产建设阶段风险，指房地产开发商在房地产开发项目工程建设阶段可能发生各种风险。

D、房地产租售阶段风险，指房地产开发商在房地产开发项目出租或出售阶段可能发生各种风险。

5、其它房地产投资风险分类的方法众多，除上述四个方面外，还可从风险的影响范围(局部风险、系统风险)、发生范围(宏观风险、微观风险、内部风险、外部风险)、风险程度(轻度风险、中度风险、高度风险)以及能否保险(可保风险、不可保风险)等方面具体地进行划分。

四、房地产投资风险管理

1、房地产投资风险识别

房地产投资风险识别是指房地产开发商对房地产投资过程中存在的风险加以认识和辨别,并对其进行系统的归类分析,以揭示风险本质的过程。其包括两个阶段,第一是感知风险,即识别出客观存在的风险事件;第二是分析风险,即分析引起风险事件的各种风险因素。房地产投资风险识别是开发商进行房地产投资风险管理的第一步,是风险衡量、风险防范与处理的基础,主要解决存在什么风险、风险的性质、风险的类别、发生风险的原因及风险事件的后果等问题。要准确识别房地产投资风险,开发商必须对企业、项目的内外环境进行全面的了解,运用各种风险识别方法科学分析人、物和开发活动中可能存在的各种风险因素。

2、房地产投资风险测量

房地产投资风险测量是指房地产开发商在风险识别的基础上,对房地产投资中某一风险的发生概率、损失程度和损失范围进行估计和衡量,并评判其系统风险的风险度的过程。在房地产投资活动中,仅仅识别风险是远远不够的,开发商还必须对其发生的可能性及影响程度进行尽可能的准确量化,为选择风险防范与处理方法、进行正确风险管理决策提供科学的依据。由于风险的不确定性,要对风险发生的概率、损失程度和风险度做出准确的衡量与评判往往是十分困难的,通常须运用概率论、数理统计方法、层次分析法及计算机等先进技术和工具,同时历史数据掌握越充分,风险分析越透彻,风险衡量的准确性就越高。

3、房地产投资风险防范与处理

房地产投资风险防范与处理是指房地产开发商在风险识别与风险衡量的基础上,根据风险管理的目标选择风险防范与处理的最优方法或方法组合,以有效地处置房地产开发过程中的各种风险。房地产投资风险防范与处理的方法主要包括风险控制、风险非保险转移、风险分散等风险控制工具以及风险保险转移、风险自留等风险财务处理工具。房地产投资风险防范与处理方法的选择是一个综合性的科学决策,既要针对风险的实际情况,又要根据开发商的经济状况、风险管理水平,风险处理方法的可行性,以及风险管理的成本和效用。房地产投资风险的防范与处理方法往往不是单个使用,而是通过合理组合来达到在房地产投资活动中以最小成本获得最大安全保障。

【参考文献】

- [1]中国房地产估价师学会编.房地产开发经营与管理.中国物价出版社, 2001
- [2]白思俊主编.现代项目管理.机械工业出版社, 2001
- [3]芮光雨等编.项目决策分析与评价.中国计划出版社, 2003
- [4]卢有杰, 卢家仪编著.项目风险管理.清华大学出版社, 1999