

房地产投资管理及风险管控研究

陈盈珂 叶帆 王子涵

西华大学, 中国·四川 成都 610039

【摘要】 房地产经济的发展在我国占据着重要的地位, 针对房地产项目的投资管理以及对应的风险管控都需要做到细致, 但是由于其中所存在的因素较多, 无论是主观因素还是客观因素均要做到细致的分析和考量来做出正确的判断。本文简要对房地产投资管理以及风险管控做出相应的研究。

【关键词】 房地产; 投资管理; 风险管控

房地产投资管理要结合房地产的发展特征, 分区域选择对应的投资项目, 对相关市场进行细致的考量, 明确对应的需求以及供给关系。而针对房地产风险管理, 则要考量多方面的内容, 无论是社会问题、企业内部问题、银行问题还是市场问题, 都需要做到对具体问题具体分析。

1 房地产投资管理

1.1 房地产投资的特征。在针对房地产投资过程中与时代的经济环境有着密切的关联, 房地产作为一种消费性的投资对社会经济发展总体的趋势变化较为敏感。针对房地产投资还面临着成本高、投入大等风险, 但是对应资金的来源却较为广泛。通常来说, 由于针对土地开发具有高成本, 同时房屋建筑具备高价值, 但是建筑施工周期较长, 需要占用大量的资金。因此, 针对房地产投资的特征, 具备开发周期长且变现能力较差等特征, 但是针对房地产项目的投资是一种高风险、高回报的投资项目, 却面临着流动性较差、环境约束较强等特征。

1.2 房地产投资成本分析。总体来说, 房地产的开发活动是一项针对土地开发的工作。房地产市场的日常交易环节往往是伴随着土地使用权的出售或租赁过程。按照各地房地产市场不同的标准, 对应土地的开发状况也是不同的。^[1]此外, 针对房地产投资成本方面, 还时刻面临着供给以及需求平衡的考量。目前房地产市场交易对象以及对应的交易方式趋于多样化, 相应的消费市场以及投资还具备双重的特性, 而目前该市场的供给与需求之间的关系极不平衡, 并且房地产市场不是一个统一性的市场, 而是一个分散性的、区域性的市场。

2 房地产风险管理

2.1 概述。在落实了针对房地产的投资管理以后, 具体的投资管理过程中要时刻关注对应的收益以及风险之间的平衡。在当下我国经济转型阶段对应的房地产投资风险也是难免的。^[2]

2.2 风险种类。市场竞争风险: 所谓的市场竞争风险是指在针对房地产开发投资过程中, 由于同行竞争所带来的销售压力、资金压力等。而市场风险的出现往往是由于房地产开发商对于当下的房地产市场没有做到前期充分的调研而导致的。

购买力风险: 总体来说购买力风险是指当社会物价上升至某个高度的时候, 从而导致人们相应的购买力下降。在此阶段, 人们对于房地产的投资欲望会降低从而导致对应的房地产综合效益降低。^[3]

流动性和变现性风险: 之前说到的针对房地产的投资具备固定性以及区域性, 而对应的资金变现能力较差。对应的房产交易要素主要是针对房产的使用权或所有权的交易, 而对应的实体是不能改变的。而完成房地产投资的整项活动是一个漫长的过程, 导致对应的资产积压在手里不能快速变现。

利率风险: 利率变化会给房地产的投资带来相应的损失, 而利率的变化在该行业影响主要是房地产的价值以及房地产的债务、资金成本两个方面。针对前者来说, 高利率会影响房地产净收益, 而后者会导致开发商成本增加造成运营压力。

经营风险: 在房地产企业进行房地产项目投资经营的过程中, 由于自身的管理不善或者相应的管理失误, 造成了房地产

项目实际的经营结果与投资的期望相背离。通常来说, 房地产经营性的风险往往是由于投资商对于市场信息的决策失误。^[4]此外, 对应的房地产交易过程中涉及到了法律条款以及城市具体的规划不明确导致投资失败。针对房地产企业内部若出现管理水平偏低, 在市场的交易过程中未及时占据市场先机将产业变现, 而导致对应的空置率偏高, 增加企业的运营负担。

财务风险: 针对房地产的财务风险主要是考量购房者未能在约定时间内完成房款的支付, 其次由于投资商或开发商在进行房地产投资过程中运用杠杆导致最终的投资风险加大, 可能出现收不抵支的状况。

社会风险: 社会风险主要是一些不可抗拒性的因素引起房地产市场的动荡。无视经济还是政治等各方面的变动, 均会给房地产市场带来巨大的影量。总体来说, 房地产的发展应当是处于一个相对和平的外部环境才能够实现快速的规模、效益的增长。

自然风险: 针对房地产自然风险, 主要是在自然灾害发生时, 对房地产的投资环境以及运营管理工作造成的巨大的影响。^[5]在投资环境方面, 人们更倾向于对安全、可靠且保值的房产项目进行投资。例如在进行山地城市的建设过程中, 往往靠近山脚房屋建筑没有较大的市场价值。归其原因主要是考虑到山体滑坡等相关自然灾害爆发的可能性, 从而降低了人们对于该类房产的购买欲望。而对应的房地产投资的自然风险与社会风险类似, 也是趋于一种不可抗拒性的风险。^[6]例如在08年的经济危机以及大地震, 给房地产的发展带来了巨大的阻碍。

3 结束语

总体来说, 针对房地产投资管理以及风险管控由于相关影响因素较多, 在具体的管控环节中要对其中的可抗拒因素进行细致的考量, 而针对不可抗拒性因素则采取损失最小化的方式来应对。

参考文献:

- [1] 张宇祥, 李影超, 仇晓宇. 房地产投资风险及防范策略分析[J]. 商业研究, 2001(1): 167-168.
- [2] 陈涛. 房地产投资风险和管理探讨[J]. 大众投资指南, 2020(14): 38-39.
- [3] 潘虹. 房地产行业投资风险问题研究[J]. 中小企业管理与科技(中旬刊), 2020(07): 102-103.
- [4] 杜卫峰. 房地产投资风险研究[J]. 大众投资指南, 2020(12): 31-32.
- [5] 杨华军. 刍议房地产投资项目的风险管理[J]. 纳税, 2020, 14(03): 170+173.
- [6] 陈沂. 房地产投资风险分析及管理[J]. 门窗, 2019(09): 133-134. 作者简介:

作者简介:

陈盈珂(2000-), 女, 汉, 重庆市, 本科, 研究方向: 国际经济与贸易。

叶帆(1999-), 男, 汉, 四川省成都市, 本科, 研究方向: 工程造价。

王子涵(2001-), 男, 汉, 四川省成都市, 本科, 研究方向: 土木工程。