

不動產投資如何做好風險管理

趙永祥 博士

不動產投資是個熱門且利潤豐厚的投資項目，因此該項目就成了投資者的首選。但由於不動產投資的特殊性使其存在多種風險，它具有與其他商品和產業多種不同的特性。

不動產投資主要風險應如何面對與防範。

不動產投資中的風險類別一般可以劃分為四類：

市場風險、關聯風險、流動性風險和管理風險。

流動性風險可能是不動產投資中面臨的最大風險之一，而管理風險則是不動產投資面臨的一個非常關鍵的風險。

目前對於不動產投資者來說，風險管理從理論到實務還有待於進一步發展。

一、市場性風險

不動產市場價格的變動導致了不動產的市場風險，具體來說，就是指賣方市場導致的不動產價格普遍下降的風險。1929 年的大蕭條導致了不動產市場價格的急劇下降，這一影響直到上個世紀 50 年代才逐步消除。一般來說，股票市場價格的恢復要快得多，而房地產市場價格的恢復則會慢很多，因此房地產市場的市場風險具有特殊性。

二、關聯性風險

關聯風險是指不動產價格的變動受整個市場影響的風險。有的觀點認為，不動產投資相對於股票投資是更安全的，事實並非如此。雖然不動產市場的風險相關係數 beta 值比較低，但不動產行業的負債比率一般較高，而高的槓桿比率會提高房地產投資的風險相關係數。因此不動產投資不一定比股票投資的風險更低。

三、流動性風險

流動性風險受兩方面因素的影響：一方面取決於市場的容量，市場容量越大則流動性越好；另一方面取決於交易成本。無論是上市交易的

或非上市交易的不動產市場，進行投資都存在較大的流動性風險，前者原因是市場容量有限，後者原因則是交易成本很高，因此，不動產適合長線投資，短線投資風險太大。

四、管理風險

由於上市地產的數量是有限的，保險公司和退休基金必須要投資於單個的不動產項目，由此就引發了管理風險—即使不動產市場表現良好，但由於管理不善依然會造成損失的風險。

五、總結

不動產市場的市場容量有限，不動產也無特殊回報率；一般的風險管理策略並不適用於不動產的風險管理，因此建立一個連續性的風險對沖策略對於不動產風險管理是不可取的。不動產投資者應該具備有一個通盤的了解，並在此基礎上對投資方案進行分析，獲得較準確的經濟測算結果後再考慮是否入手，避免盲目投資而慘遭套牢！