

房地产财务风险预警浅析

李玥

中十冶集团有限公司

DOI:10.32629/ej.v2i3.159

[摘要] 当前我国房地产市场的实际状况并不像我们表面所见的那样稳定,实际上,随着国家宏观调控令以及各种金融市场变动因素影响,当前的房地产市场暗流涌动,这对于房地产企业的实际经营效益获取造成了很多隐患和风险,而纵观我国房地产企业的现实状况,不难发现,其财务风险预警及抵抗能力普遍偏低,这样的状况不仅对于当前房地产企业有重大的威胁性同时也严重阻碍了房地产企业在未来市场上的发展潜力,由于融资渠道比较单一,很多房地产企业在不断变化的房地产市场上具有极高的财务风险,所以本文将针对房地产企业财务风险预警进行分析。

[关键词] 房地产企业; 财务风险; 风险预警

如果要简要分析我国房地产企业财务风险状况,我认为我们应该首先从房地产企业融资角度来进行相应的分析,简单从当前已知数据上来看,我们很容易得出一个结论,那就是当前我国房地产企业融资形式过于单一,从方式上来讲,几乎都是通过银行贷款的方式来进行融资,这一现象在中小型房地产企业中尤为明显,而单一的融资方式让这些房地产企业负债率居高不下,并且由于我国当前众多房地产企业融资渠道仍然是银行,这也导致了房地产企业相应经营风险集中在银行上,虽然国家多次出台相关规定,提高银行贷款门槛,但是从短期上来讲,我国房地产企业整体上融资模式单一的现状无法改变,这也是房地产企业财务风险的重要原因。其实想要具体分析房地产财务风险问题,我们可能需要大量的现实数据进行研究并且需要从国家政策、国家金融市场情况、我国房地产企业自身因素等方面进行详细的分析,但是由于篇幅有限,我们在这里将重点针对房地产企业由于自身因素造成的财务风险进行分析,并提出相应的财务风险预警系统。

1 房地产风险概念

房地产风险主要还是金融风险,从我国众多的房地产企业实际经营过程中看,房地产风险就是指在房地产项目投资建设过程中,由于各种内外部因素影响了其投资房产的效益回收,导致了其经济效益无法达到预期水平甚至无法收回相应的投资款项而使企业自身遭受到重大经济打击的风险,而房地产风险和一些其他投资风险还有很大差别,首先是房地产投资本身特性,从效益回报周期上来看,房地产项目的效益回报周期非常长,并且房地产投资项目前期耗资量巨大,疆场的效益回报周期和较大的前期投入也是造成房地产风险的重要原因,在这一过程中,我们不难发现一旦房地产风险发生,那么其对于房地产企业本身就会造成重大打击,房地产市场上信息瞬息万变,机会和深渊往往就在一念之间,而当前我国众多的房地产经营者从专业角度上来看对机会把握能力不足,同时为了增强自身企业的发展的速度往往会进行风险性极高的房产项目投资,这些都是造成房地产风险

的重要原因^[1]。

2 房地产企业财务风险形成原因

2.1 风险预警能力不足

很多房地产企业在敏队各类投资项目的时候都能做到分散投资避免风险集中的现象,但是,这种不把鸡蛋放在同一个篮子里的分散投资行为往往还是会造成一定的财务风险,这是由于我们在进行投资的过程中没有很好的认清每一个“篮子”的风险,如果面前有四个投资项目,其中有三个经过详细的分析研究能够被确定为高风险项目,另外一个风险适中,那么我们还会进行所谓的分散投资来降低风险吗?这个例子对应了我国当前很多房地产企业,是他们在风险预警能力上的真实写照,很多企业自身风险预警能力非常低,对于相关投资项目的风险判断明显不足以支撑企业决策层做出投资决策,但是很多企业还是在高风险的状况下进行了投资建设,很多企业一旦面对机会和风险并存的情况都想要通过激进的投资决策来争取更大的效益回报,但是这种所谓的高风险高回报项目往往正式导致企业财务风险形成的重要原因,这也是典型的企业风险预警能力不足的表现^[2]。

2.2 资本结构不合理负债率高

一个企业如果负债率居高不下,那么它发生财务风险的概率就会等比例上升,而负债率高正式很多房地产企业非常显著的特征,造成这种状况的原因就是相关企业资本结构不合理,从我国当前房地产企业实际状况上来看,依靠一行贷款来实现融资仍然是主要的融资形式,房地产企业会通过自身已有资金来正确到房地产建设的土地使用权,而获得了批下来的地皮后企业也就同时获得了向银行进行抵押贷款的基础,企业会将土地使用权向银行进行抵押来获得资金,企业进行抵押贷款就是想要获得足够的资金来满足投资项目的顺利建设,而在大量进行贷款过后企业自身的负债率自然上升,而这也正是引发房地产财务风险重要因素。在国家管理的介入之下,房地产企业从银行获取贷款的门槛变高,这其中尤其是信贷,信贷条件变高直接导致房地产企业从银行

获取资金困难,不得不从其他方向上进行融资,这就导致了融资成本升高,从而让企业财务风险增大,而很多房地产企业的资本结构非常不合理,这与前期大范围的投资和大范围的建设有很大关系,随着近年来国家强而有力的进行宏观调控,房地产企业资金回笼速度明显降低,房地产企业的资金回流变的比较平缓,这就导致了房地产企业无法及时偿还贷款,导致了企业再融资困难,而负债率也急剧增加,负债率越高财务风险发生可能性就越大,这也是企业财务风险形成的重要原因^[3]。

2.3 成本管理不完善

很多房地产企业在项目成本管理上有很大的漏洞,这也导致了其工程前期投入资本量过大,很多企业再第三方尚未偿还债务有效收回资金的情况下为了占据市场先机又大肆进行贷款融资,这种贷款在很大程度上没有考虑到自身偿还能力,所以引发了强烈的财务风险,同时在相应资本的使用上没有做好成本管理工作,或者说成本管理工作没有进行到位,在房地产投资建设整个过程中,成本管理是有效控制房地产企业有效资本投入的关键措施,而很多房地产企业在成本管理过程中并未对一系列的成本消耗项目进行有效的管理控制,在建设资本需求上与建设目标并不相符,引起了较大的资本浪费现象^[4]。

3 财务风险预警系统

房地产企业为了有效进行财务风险预警,应该建立财务风险预警系统,首先建立该系统的基础条件是企业信息化程度比较高,风险预警系统中能够有效采集各项与财务风险信息相关的数据并且对企业的经营投资过程总的各项资本活动进行有效的监控,对相关数据的实时变化情况做出具体的

分析,在建立风险预警系统之后,该系统将贯穿于企业整个经营运行过程之中,系统通过对企业会计信息和金融信息以及市场营销状况等企业内部信息进行分析,同时对当前所面临的各种外部形势进行有效的数据采集,根据各种数据信息对企业当前的财务风险进行预警,有效提示企业决策层做出正确的投资经营选择^[5]。

4 结束语

我们在进行房地产企业财务风险预警分析的过程中首先要明确房地产企业财务风险来自哪里,产生原因是什么,这样我们才能根据相关原因进行有效的风险预警,在房地产企业中,避免风险的发生时最重要的,所以你一定要根据相应的财务风险发生原因具体寻求避免发生财务风险或者降低企业财务风险的具体策略。展望我国未来的房地产市场,其在发展过程中必然受国家调控的重要影响,在国家宏观调控政策下,我国房地产企业将不会出现前期爆炸式发展的局面,个房地产企业应做好自身财务风险预警工作,避免发生财务风险。

[参考文献]

- [1]胡燕君.房地产企业财务风险管控探析[J].财会学习,2019,(9):60-62.
- [2]齐岳,蒋杉杉,宋莹莹.房地产企业财务风险评估研究[J].财务与金融,2019,(1):66-75+87.
- [3]王照艳.房地产企业财务风险控制研究[J].商情,2019,(2):32.
- [4]朱宇峰.房地产企业财务风险管理探析[J].消费导刊,2019,(9):212-214.
- [5]孙凤仪.房地产企业财务风险分析与防范[J].现代经济信息,2018,(36):182-183.