

房地产行业的财务风险与防范研究

崔晋兵

(山西信泰房地产开发有限公司,山西 朔州 036000)

摘要:我国正处于城乡一体化建设的关键时期,随着国民收入不断地提升,这些都为房地产企业的发展提供良好基础。对于房地产企业,如何把握好市场机遇,并提升自我竞争实力,完善项目管理工作,是房地产企业需要集中去解决的问题。房地产企业管理过程中财务风险的管理是重中之重。而且现在的新时期环境背景下,财务风险的复杂程度和隐蔽性与日俱增,这些都给财务管理带来了诸多困难,这都不利于行业改革发展。所以房地产企业急需一套防范措施,从而帮助企业规避财务风险。本论文的研究以房地产的特点和房地产的特殊性出发,对导致房地产企业可能出现的风险因素进行详细的分析之后,为房地产企业提供一套可操作的防范策略,从而帮助房地产企业发展。

关键词:房地产;财务风险;防范措施

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.02.070

1 引言

在飞速发展的大环境之下房地产企业所面临的竞争和风险越来越大,房地产企业要想得到更好的发展,那么就一定要进行财务风险防范,帮助房地产企业降低成本,提升房地产企业竞争力。我国房地产行业起步较晚,但是发展的规模并没有紧跟时代步伐,国家虽然出台了相关的政策予以房地产一定的支持和保障,但是仍然改变不了大多数房地产企业仍处于负债率高的情况,极高的负债率给房地产企业本身造成了一定经济压力,在巨大的经济压力影响下,房地产企业面临的财务风险也与日俱增。

2 社会背景和房地产行业的重要性

2.1 房地产行业可带动相关产业持续发展

房地产企业在我国经济中属于不可替代的支柱产业,是我国经济新的发展的新增长点,对于拉动各种建筑建材、家居装修产品的意义十分重大,同时也有着稳定金融市场的作用,且能够从多种方面改善民生经济水平。2020年以来房地产开发投资占社会固定资产投资

2.2 房地产业可做民生发展的牵头行业

据相关数据统计,2020年房地产行业直接创造了1500万个就业岗位,间接相关的就业岗位逼近德国人口;房地产行业对国内生产总值增长的贡献率2000年为4.8%,到2020年达到13.9%。目前房地产企业已经是一个不可替代的支柱型产业,通过促进房地产企业健康持续化的发展,可以我国的居民住房水平,改善居住质量,满足人们对生活的基础需求。另一方面可以促进生产消费,扩大消费水平,拉动投资稳步增长。保持国民经济越来越趋于健康化发展。房地产行业发展的过程中会给社

会提供大量的劳动机会,可以帮助社会减轻就业压力,因此推动房地产企业发展,帮助房地产企业健康持续化成长,对于加快推进现代化社会主义国家意义十分重大的。

3 房地产行业的财务特点

3.1 分散转移性

房地产企业的特殊性在于用于消耗的是房产又具有固定性、无法移动的特性。因其地理位置固定所以具有一定的区域特殊性^[1]。因此房地产商在投资之前必须对进行详细的调查,充分了解该区域未来经济发展的趋势、外部地理环境、人文环境等实际状况,了解该地区的政策。通过这些方面分析,明确房地产企业未来在某一区域的发展规划,保证投资具有科学性且具有合理性。但是因为财务风险始终存在,基本上无法彻底避免和消除,但是借助对企业财务合理有效地分析,进行科学的规划,可以大幅度地将风险缩小,通过强化对财务风险管理,也可以最大程度地将企业所面临的危险和危机分散,将损失降到最小。

3.2 不可确定性

房地产企业的不可确定性也很强,在房地产企业的开发过程中各种风险的存在和风险程度很多无法完全把控。比如在项目准备前期需要思考自我的定位是否符合市场的基本需求,对于产品的定价是否合理,房产销售实际情况的好坏的风险。在投资过程中也有很多不确定的因素存在,比如某一时期政策影响,地理环境的变化等等。目前来看对房地产影响最大的是政策,从2018年下半年开始,在政策的影响下,我国房地产市场逐渐趋于稳定,各个房地产的销售情况,从火爆趋于稳定,在这种政策的导向下提升了房地产企业开发所面临的不可确定性^[2]。所以这种不可确定性是房地产商品主要特点即使对相关风

险进行了事前预判,但仍有部分不确定性因素无法把控,投资者虽然进行了各种准备,做了多个应急预案,但是仍然无法将财务风险彻底消除的原因。

3.3 预测决策性

房地产企业的生产周期时间长,对于风险管理这方面,企业可以借助先进的财务基础手段对于所有情况进行预测和管理。比如各种环境因素虽然存在不确定性,但是仍然可以对多种不同的情况进行有效预测,为房地产企业管理者和投资者提供战略投资上的参考从而帮助房地产企业长远发展。对于财务风险而言,虽然不能完全消除,但是可以借助技术手段对现有的实际情况进行全方位的预测和分析,将风险尽可能地控制在有效范围内,帮助决策者制定科学化发展方向,避免盲目的投资和管理。

3.4 购买力与周期性

房地产企业的投资回报率相对于其他企业较高,所以有很多企业投资方向上向房地产企业转型。但是高回报后面隐藏的是高风险^[3],例如现阶段最大的风险就是通货膨胀风险,如果企业遇到了通货膨胀的问题,会拉长资金的回收期,大量的资金无法正常运行,那么会加重企业的财务危机。对于其他企业而言,房地产企业的周期性十分明显,整个房地产的开发过程通常短则数月,多则几年。而在整个房地产企业开发和经营的过程中,各种项目的决策和制定都需要一定的周期和时间进行资金运转,如果某一个环节导致了部分账款无法顺利收回将会导致资金链的断裂,从而出现坏账、资金周转不灵,会直接导致财务风险的出现。

4 概述房地产行业的财务风险

4.1 房地产行业面临的外部财务风险

外部风险指的是政策风险、经济风险以及经营和技术上的风险。政策风险,指的是国家制定的关于房地产的政策,涉及到土地、住房等各种政策的调整。经济风险指的是因为外部、市场经济出现了不可逆转的变化所带来的风险,比如银行对房贷额度的控制以及对于利率进行调节,大型金融危机以及通货膨胀问题。还有就是通货膨胀所导致的物价上涨,人们手中所持有的资金无法适应上升的房价,人民群众购买力下降,导致房地产企业出现了滞销的情况,资金无法回流,那么企业很容易面临现金流的风险。经营风险所泛指的内容指的是,房地产的决策者的经营和开发,因为经营出现决策失误导致财务风险技术风险指的是消费者对于房地产的要求越来越高,但是房地产企业的技术水平无法满足消费者的需求,消费者自然不会为低于自身需求水平的房产买单。

4.2 房地产行业面临的内部财务风险

房地产开发企业的负债率 60%为基本标准,但是我

国房地产负债率高达 80%。房地产企业之所以有如此之高的负债率,主要是因为投资和开发的过程中需要大量的资金进行周转。很多企业经受不了房地产市场的巨大利益诱惑,会选择通过借贷的方式对于房地产企业进行投资,如果无计划、无规范地进行借贷行为,会导致整个企业面临巨大的财务风险,很多企业经受不了巨大的利益,为了更快筹集资金,盲目地向各大银行和金融机构进行贷款,贷款的过程中,忽略自身还款能力,久而久之出现了资本结构失衡的问题^[4]。房地产企业内部财务管理部门,很多专业知识不足,素质能力较低。而且房地产企业内部并没有一套完整的管理措施,所设立的监督机制也不够完善,从而给房地产企业带来了较大的风险。

5 房地产行业财务风险产生的原因分析

5.1 要点不清

我国现阶段的房地产企业所面临的财务风险种类繁多、范围较广。对于企业而言,很难抓住管理重点,不仅会提升不必要的管理成本,还不利于房地产行业的健康发展。因此要求房地产企业必须明确在财务风险管理过程中的要点,找出财务风险防范的关键,对于重点问题进行特殊处理,减少不必要的风险管理体系,从而提高资源管理的配置效率。但是现在有很多房地产企业只关注显性风险,不重视隐性风险,这些都不能将财务风险防范的有效性充分地发挥出来。

5.2 特征不突出

房地产企业除了需要面临财务风险之外,还受其他外在风险的影响。这对企业而言需要在做风险防范工作时,区别清楚财务风险和其他风险之间的区别。现在有很多房地产企业将财务风险同其他类型的风险混合管理,往往重视综合管理,忽视了财务风险的管理,这对于财务风险的判断和管理都是十分不利。

5.3 成因不明

为了确保财务风险防范能够发挥真正的作用,从而实现规避风险的目的,帮助企业更好的发展。通过大量的调查发现,造成这一风险的原因绝大多数是因为企业管理者,并不重视风险产生的原因,仅在风险出现后采取相应的补救措施,这也是房地产企业财务风险防范难以发挥出来根本作用的原因。

5.4 方法僵化

财务风险防范究其根需要有相关的理论并且基于实际情况所采取的防护措施。措施要实事求是,具有一定的科学性,而且便于操作,才能够达到规避风险,提高企业风险管控的目的。但是有很多企业管理者的思路上特别保守,或者是不注重开拓新的财务风险管理方式,并不开拓新的财务风险管理方式,对于新财务风险问题没有办法及

时地察觉难以达到规避风险的目的,这些都会降低财务管理水平,这些都是不利于稳健发展的因素。

6 房地产行业财务风险的防范措施

6.1 健全公司内控机制体系、优化风险管理机制

房地产企业提升财务风险管理水平,降低风险成本,实现内部环境的优化,还要注意健全内部控制体系设计一套完整的风险管理机制。首先,企业必须从绩效风险管理机制入手,从内部风险管控机构出发,健全内部风险管控机构,成立专门的风险评估小组专门负责对于绩效变动风险以及现金流评估,帮助房地产企业可以搜集到更加科学有效的业务风险信息,对所制定的风险策略进行优化,帮助后续的风险控制流程也能够进一步执行。之后结合实际情况,提出一套可靠的治理方案。例如,如果企业出现了绩效下降问题,绩效风险管控小组就应该及时地对市场绩效情况展开调研,调查市场容量情况,对于所设置的绩效风险进行评估,从而结合实际情况,帮助企业内部调整财务策略。另外注重健全业务风险评估因素的分析机制,需要企业提升内部的业务评价体系。将企业绩效预测与外部环境挂钩,依据外部环境的变化对于对业务的影响情况,做好进行及时调解,帮助企业规避成本增加的风险。

6.2 加速业财融合的信息沟通机制建设

另外,还要加快构建房地产企业业务战略和财务战略之间的联系,首先房地产企业必须搭建一个具有总公司、项目公司、功能分支机构间的业财信息沟通平台,保证各个部门信息畅通。还要对能够识别身份信息的机制进行完善,为企业内部的信息交流搭建可靠的渠道,让企业内部在进行企业战略的调整时能够及时兼顾财务风险,从而保证企业实现规避风险的目的。从而方便财务部门对于整个融资计划或负税计划进行调整。之后需要健全纳税筹划环境下的信息反馈,对于在经营过程中出现的土地转让、各种条件的约束情况、以及预付款的各种信息,要及时进行反馈,能够在最短的时间内收集信息并且及时反馈给相关岗位,通过反馈的信息,提出一套完善的解决方案,帮助企业实现规避风险的目的。

6.3 科学定位房地产企业的多元化业务战略

房地产企业首先应该从多个角度完善主营业务的业务问题,进而调整企业内部的资产结构。但是也不可忽视企业对于自身进行的战略定位,首先要对自身的资金计划进行多元化的规划,保证企业的负债变动率紧紧依附于营业能力,随时进行调整。再通过科学的方式,明确多元化和非多元化两者之间的战略定位,很多企业因为实施的多元化的战略,但是不重视程度的实施,最后造成了企业内部出现了资本结构不合理的情况,企业就需要面

临巨大的压力,企业的流动资金也会因此减少。但是在房地产企业的经营过程中,依靠多元化的方式进行战略调整是不可避免的,因此企业需要调整多元化业务战略的投资比重,削弱业务基层方面以及文化旅游相关的投资率,对于某些占比资金高、使用率低的业务线选择逐步退出,通过这种方式来盘活企业资金,起到缓解企业资金链压力的作用,从而减少企业出现负债膨胀,缓解现金流断裂的风险。

6.4 健全基于投资活动、筹资活动的风险控制指标体系

另外对于房地产企业而言,必须降低筹融资、投资活动的财务风险水平,那么企业就要对投资方式,投资活动进行健全,对要求企业对于未来的资金计划使用进行明确的规划,特别是关于固定业务方面的规划,借助于这种方式来反映出在房地产企业的融资效果,之后为财务战略的调整提供相应的参考。

其次要完善投资战略的效率评价指标,通过对各种资金收益率、回笼率以及周转率等各种指标进行科学的设计,通过这些指标来反映投资战略的实际情况,之后在对各种数据设置相应的预警区间,为企业提供财务风险参考。例如在某一时期的资金收益率、短期负债率、资金周转率等均进入预警指标,那么企业就必须实行风险调控措施,结合市场情况,对于融资规模进行控制及合理调节。

7 结束语

总而言之,房地产企业所面临的财务风险并不是一成不变的,不同背景及外部因素影响下的财务风险也存在诸多差异。国家提高了对于房地产企业的管控,使企业面临了更加严峻的发展形势。因此房地产企业必须通过提升自我的竞争能力,建立起一套适合其发展的多元化战略,从而保证房地产企业一直处于低风险的状态下运营。

参考文献

- [1] 祁春平.房地产行业财务风险的防范对策分析[J].现代经济信息,2020(01):107+109.
- [2] 黄艳蓓.房地产行业财务风险的防范策略分析[J].财会学习,2019(20):20-21.
- [3] 姜勇.房地产企业财务风险的特点及其防范研究[J].全国流通经济,2019(05):126-127.
- [4] 赵向红.我国房地产行业财务风险分析与防范[J].财会学习,2018(24):26-27.

作者简介:崔晋兵(1973,11-),男,汉族,山西运城人,本科,会计师,研究方向:财务管理。