

试论房地产开发企业债务危机识别

蒋 凤

(重庆市力龙曦投资有限公司,重庆 400000)

摘要:房地产开发企业在经营的过程中,具有一个明显的特征,就是高负债和高回收,房地产行业的经营,主要依靠于融资来获取投资,在发展的过程中,对我国的经济增长,具有一定的贡献,特别是针对地方性的财政收入。而房地产开发企业出现的债务危机,与之前“高杠杆”和“高负债”的发展模式,有很大的关联,高杠杆出现的“炒房热”将房地产行业推向了高峰,高负债对应着高利率,只要人们有住房需求,房产买卖就有发展空间,风险看起来不高。但现如今,我国的经济增长具有一定的压力,住房总量充足,以及相关的政策实施,房产销售出现问题,于是债务危机就暴露出来。本文围绕房地产开发企业在经营过程中出现的债务危机进行分析,以债务危机的概念和特点入手,分析房地产开发企业债务现状以及成因,重点强调房地产开发企业债务危机的识别和解决对策。

关键词:房地产开发企业;债务危机,原因分析,危机识别

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.25.121

前言

我国任何行业的企业在运营生产的过程中都会存在着不同程度的风险,尤其是财务风险。债务危机的出现,严重影响了企业的正常运行和发展。在房地产行业中,发生债务危机的风险很大,事实也说明,最近房地产行业债务危机频发。房地产行业作为我国的重要产业之一,在经济调控方面具有一定的影响,债务危机的形成能够左右企业的发展。房地产行业在我国的众多产业中具有非常重要的地位,房地产企业拥有大量的资产,这些资产可以为企业通过金融机构贷款当作抵押,这样房地产就能不断的扩充自身的产业,但也带来了一定的债务,当债务越来越多,规模越拉越大,企业面对金额较大的债务没有清偿的能力,在这样的情况下,债务危机也就形成了,房地产企业因此没有办法继续正常通过贷款来进行融资,在企业内部的资金链紧张或断裂的情况下,房地产企业就会将手中的房产资源或其他资产进行出售,或将手中建设的项目进行转让,低价抛售已经建设完成的项目,此外,对于新开发的项目会停工处理,企业内部开始裁员,整体运营也会出现问题。

1 债务危机概念和特征简述

1.1 债务危机概念

债务危机主要是在借贷过程中,债务的总额超过了自身的清偿能力,从而造成借债方没有能力全部偿还,或是导致加长还债期限的现象。我国早在 80 年代就已经受到了债务危机的影响。在债务危机中一个重要的内容就是衡量借债方的清偿能力如何,债务清偿率就成为这其中重要的指标,对于这一指标也是具有规定的,一般情况下,债务清偿率应保持在 20% 以下,超过这一比例就说明其债务负担比较高^[1]。

1.2 债务危机主要特征

债务危机一旦形成,在发展的过程中就会随着时间的推移不断的增长,其明显的特征就是规模巨大、集中性强、处境艰难等。严重的债务危机会导致债务总额的增长非常迅速,由于长时间的债务总额积累和还本付息的负担不断的加重,这也就导致了债务的金额规模巨大,债务负担面临的形势相当严峻。而且对于外债,通常情况下都比较集中,加重了债务的还本付息的压力。此外,一旦发生债务危机,将导致清偿债务非常困难。

2 房地产开发企业债务现状分析

房地产行业具有体量大、产业链长等特点,其稳定的发展对我国社会经济的发展具有非常重要的作用。房地产开发企业由于以往的高负债的管理模式,在发展的过程中一旦产生债务危机,就会导致房地产行业融资出现问题,在这样的情况下,房地产行业的处境将非常艰难。现如今,我国房地产行业的债务危机的高峰阶段,债务风险防控的压力明显增加。目前我国房地产债务问题主要表现在如下几个方面,分别是高杠杆运行导致房地产行业防控风险加大、资产负债率具有区域性差异、防控外债风险压力大、市场集中导致中小房地产企业债务风险加剧,现进行具体的分析^[2]。

2.1 高杠杆运行导致房地产行业防控风险加大

房地产中高杠杆主要是指通过少量的资金来获得较大的利润或投资的机会,就像我们在购房的过程当中,借助于房屋抵押贷款的行为来购房,也是房地产杠杆的一种形式。而在整个操作的过程当中提供杠杆的就是银行,相当于购房者用少量的购房款就获得百分百的房屋产权。杠杆在商品交易的过程当中,用较小的成本来撬动较高的回报,如果在市场行情比较好的情况之下,能够带来非常可观的效益,这也就是为什么我国之前炒房现象激烈。但随着市场的疲软缺乏经济推动力的时候,杠杆效益

就会出现负面作用,导致风险以倍数的形式放大,面临的风险还是很巨大的,如果房价一旦下跌对于一些投资者来说影响较大,严重者还会导致直接破产。针对以往房地产行业的负债情况来看,2018年房地产行业整体的负债率为69%,2019年根据沪深两市中上市房产企业的调查得出其平均负债率在80%以上,2020年,根据从80家重点上市房地产企业中调查,房地产负债率为66.54%,这样的负债率远远的超出了合理的负债区间,这也就意味着房地产行业的防控风险越来越大。

2.2 资产负债率具有区域性差异

房地产的发展能够促进当地财政经济的发展,而在不同的地区中,房地产行业的发展会受到当地市场和调控政策的影响,基于这样的情况来看,不同的地域会呈现出不同的负债情况,这也就产生了区域性的差异。内蒙古、宁夏等多个地区的房地产开发企业负债率在80%以上,尤其是在我国中西部地区。除上海和西藏地区的房地产开发企业的负债情况良好,其他的区域房地产开发企业的负债率都在70%以上。而且,近年来各大房地产企业陆续披露出债务的违约问题房地产开发企业负债的资产仍然在不断的增加,债务风险防控压力越来越大^[3]。

2.3 防控外债风险压力大

我国针对房地产的负债情况已经陆续的下达了相关的文件,房地产行业在融资的过程中受到了一定的限制,面对严峻的调控政策,许多房地产开发企业为打通融资渠道,将目光放到了海外发债融资上,在2019年,以房地产企业为首的恒大、万科等企业就已经进行海外债券的融资,我国的房地产开发企业在海外的发债规模已经达到了相当的庞大的资金规模,截止到2021年为止现有的房地产海外债的规模已达到200亿美元以上。所以,我国针对这种情况,为加大对房地产开发企业发行外债造成的风险进行防范,国家发改委发布了相应的政策,要求房地产开发企业在发行外债时,必须要申请备案登记。但即便是加强管控的情况下,房地产行业海外发债的资金规模仍旧高居不下,甚至还在持续的增长。基于这种背景下,我国现阶段防控外债风险压力在持续性的增加。

2.4 市场集中导致中小房地产企业债务风险加剧

目前,我国房地产的整体销售额和销售面积比较集中,尤其是具有代表性的大型房地产企业,销售额和销售面积在近几年具有明显的提升,虽然经过近几年对房地产行业进行了结构调整,但市场相对比较集中这一现象在未来几年的发展趋势中并不会改变。而随着房地产开发企业的集中度不断的上升,在一定的范围内企业获得的利益就会随之下降,在发展的过程中会受到融资渠道的限制,融资成本就会越来越高,在这样的趋势下,一些中小型的房地产企业在得不到融资的情况下,就会造成企业资金链断裂,债务危机加大^[4]。

3 房地产开发企业债务危机识别与债务成因

从房地产开发企业近年来的发展状况来看,造成房地产企业债务问题在于行业的业务属性和高杠杆率运行模式。资金是房地产开发企业的关键之处,尤其是在项目开发的前期,不管是土地的购置,还是建筑所需要的成本,都需要大量的资金支持。在前些年的房地产行业当中,行业回收利润高,债务方面呈现出来的风险不高,房地产行业也就没有对此具有足够的重视,而现如今人们对住房问题逐渐趋于理性化,房价呈现下降的趋势,房地产获得的利益明显下降,而随着土地资源的减少,开发和建筑的成本持续上升,债务问题就明显的呈现出来了^[5]。

房地产发展的过程中,对于资金的来源通常都是经过金融机构的贷款抵押来进行融资的,而随着这种情况的加剧,房地产开发企业的负债情况就会持续增加,贷款的金额就会越来越多,再加上一些外界环境的影响,特别是信息时代,互联网经济发展,人们的消费场所有所改变,所以商业地产的价值不断下降,并以一线城市为中心逐渐的向外蔓延。以上海房地产为例,与现在相比,以往商业地产的价值高于住宅的价值,而现如今商业地产的价值逐渐低于住宅。当资产开始贬值时,人们的消费习惯仍然保持以往观念,通常都是买涨、不买跌,在这样的情况下,人们的购买需求不断下降,房地产开发企业的地产资源不能及时的变现。而且我国由于信息技术的发展,线上的购物平台越来越多,商家在交易的过程中可以免去房租水电的线下商业的基本开支,商品的价格也就有所下降,淘宝、天猫、京东等购物平台成为人们消费的主战场。这也就造成了线下的商业环境非常不好,计算出租的租金不断的减少,也没有人租售。因此,商业地产收入下降,获得的利益不满足还债的资金,如此往复,企业就会出现亏损,没有能力清偿应还的债务,从而出现以借代还的现象,借款大多数用来清偿以往的债务,导致企业的债务风险越来越大,一旦信贷和资金被遏制,典型表现就是去杠杆化,债务危机也就随着爆发。

此外,我国房地产开发企业现如今融资结构比较单一,融资方式主要是通过银行贷款和信托贷款,国内金融机构贷款来源一直呈现出比较稳定的趋势,但融资过程中信贷占比非常高,融资过于依赖银行等金融机构,这样的单一的融资方式,导致了房地产企业抵御债务风险能力弱。而且由于近年来各大商业银行针对房地产企业采取了信贷紧缩政策,提高了开发贷款和按揭贷款的利率,并且对房地产企业贷款的审核条件更加严格,大型的房地产企业开始转换了融资方式,但对中小型房地产企业来说,在这样的环境下为保持正常的运行,大多数企业会选择以借代还的贷款模式,债务风险会明显突出并加剧^[6]。

4 房地产开发企业的债务危机识别和解决措施

4.1 加强企业自身对资本结构的建设

房地产企业要根据自身的发展情况,结合资本结构理论,加强自身对资本结构的建设。在企业正常运行的过程

中,必须要重视企业的负债情况,对于需要的借贷金额结合企业的正常资金流动进行限制,否则就会造成负债金额较大无法偿还。如上文中所叙述的内容,我国房地产开发企业融资方式90%以上是直接向银行等金融机构申请贷款,从而忽略了债券筹资的方式。事实上,债券筹资具有资本成本较低、可利用财务杠杆、保障公司控制权、便于调整资本结构、筹集资金时间长、债券筹资范围和金额大等优势特点。不仅是在房地产行业,在其他行业中也具有明显的效果。此外,房地产企业还可以根据自身的实际情况选择海外地产基金、私募方式筹集资金等筹资方式^[7]。

4.2 严格把控开发项目进度

为有效地防范房地产企业在运营发展过程中的债务危机,企业必须加强对自身的内部管理,在开展新的建设项目时,要严格按照要求控制好每一个环节,并针对实际问题进行事前的可行性分析,然后做出项目中所涉及的各方面方案,比如对工程项目所需要的投资成本等,房地产企业要根据实际的项目建设进行可行性分析,并做好成本预测,然后在投入实际的资金,从而降低企业的风险。房地产开发企业要想更好的发展,首先要明确市场的需求,考虑自身的经济效益,其次要符合当地政府的政策和规定,最后要考虑项目建设地点的周围环境如何。房地产的开发不仅能促进企业自身的发展,带来可观的经济效益,也能带动项目周边的经济发展,所以,在进行投资之前,必须要做好各方面的考虑。

4.3 提高债务危机意识

资金是房地产项目开发的核心,为保证项目建设过程中不因为资金问题而终止进程,保证企业后续的发展,房地产开发企业在正常运营的过程中,必须具有一定的债务危机意识,并针对债务危机制定相关的应急措施,这样一旦遇到债务危机的发生,企业才能迅速地做好应对措施。房地产企业本身就属于高投资、高风险、高负债的行业,在企业的运行中需要承担一定的压力,因此,房地产行业在新形势下,必须提高债务危机的意识程度,做好相应的管理工作和风险防范工作,这样才能尽可能地降低债务危机的风险程度^[8]。

4.4 加快房地产企业发展转型

目前,我国各地总体住房量稳定,人们对住房的需求逐渐下降,“炒房热”的现象近期不会出现。而房地产开发企业地运行需要大量资金的周转,当获取的利益逐渐下降时,要保持企业正常的运行,项目正常建设,企业就需要不断的筹集资金,必然会增加企业的债务危机,所以房地产企业面对这样的趋势,有必要加快企业的发展转型,以高服务和高品质作为发展方向,寻求房地产行业新的机遇。因此,房地产行业要逐渐转变以往的发展模式,转变为多元化的运行管理模式,以市场需求为主,以政府政策为辅,以获得经济利益为目标,实现产品市场和区域化

的多元化发展,从而将经营风险逐渐分散,同时,还要符合房地产行业的集中整体上升的趋势。对于中小型的房地产企业就可以转型为发展特色产品等模式。

结束语

总之,房地产开发企业在近年来频繁发生债务危机,严重的情况下甚至会造成破产,因此,为促进房地产能够稳定的发展,就要转变以往的经营形式,强化借贷风险,重视债务危机的发生,规范借贷方式,采用债券筹资,从而做到有效的规避债务危机,并积极寻求定位和转型,寻找新的发展契机,促进房地产行业多元化发展。

参考文献

- [1]陶伟.房地产开发企业财务状况分析——以万科集团为例[J].西部财会,2020,000(11):4.
 - [2]刘江有.浅谈新环境下房地产开发企业融资困境及对策[J].商业观察,2021,000(26):3.
 - [3]金文林.新收入准则对房地产开发企业的影响研究——以MC公司为例[J].现代营销:学苑版,2020,000(2):2.
 - [4]刘文超,肖飞,万洁琼,等.我国房地产企业资金及债务状况分析[J].国土资源情报,2020,000(11):5.
 - [5]张佳琦,杨馥嘉,李志玲.房地产价格波动对企业债务风险的影响及异质性分析[J].经济纵横,2021,000(10):11.
 - [6]陈若琼,李松青.房地产行业负债经营风险与对策分析——以万科企业股份有限公司为例[J].科技资讯,2021,19(12):5.
 - [7]牛帅帅,朱剑峰.慈善捐赠,债务融资成本与企业绩效关系——基于房地产上市公司的实证研究[J].廊坊师范学院学报:自然科学版,2021,21(3):5.
 - [8]唐云锋,毛军.房地产与地方政府债务风险叠加机制及其金融空间溢出效应[J].社会科学战线,2020,000(11):9.
- 作者简介:蒋凤(1990,02,28-),女,籍贯:重庆,现有职称:中级会计,现有学历:本科,研究方向:土地增值税。