

CH15 風險分析與管理



地政碩一 宋豐荃

大綱



- 何謂風險?
- 風險類型
- 風險分析層次
- 風險經營與管理
- 問題與討論

何謂風險？

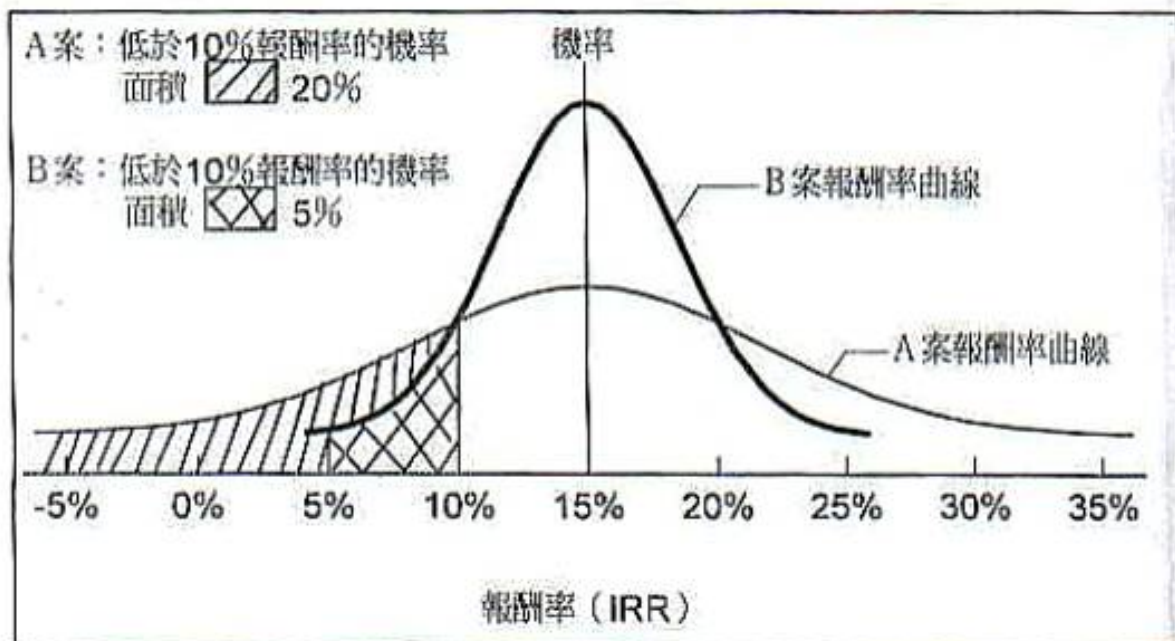
一般風險
(Risk)

未來可能發生
機率是否可知？

不確定性
(Uncertainty)

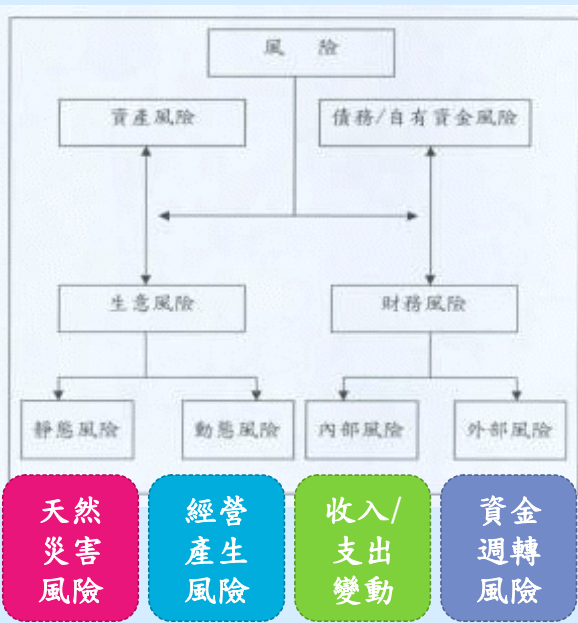
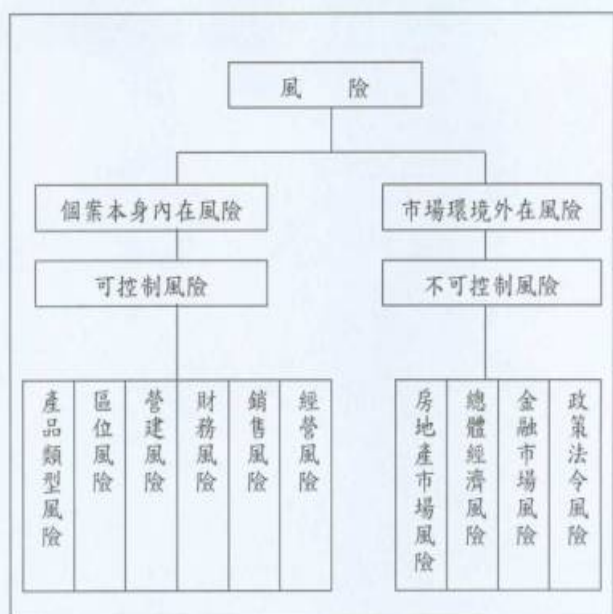
1. 損失的機率(或失敗的機率)
2. 未能得到原先所預期結果的機率
3. 未來預期與實際結果的差距
4. 最有可能預期獲得利潤的變動範圍(或稱變異數，Variance)
5. 未能達到原先預期(或需要)報酬率的機率

何謂風險？



風險類型

Pyhrr 等人



風險分析層次

簡單

複雜



風險分析層次

一、基本財務風險分析：一年短期的風險分析

1. DCR : NOI/DS

1.2~1.5，越大越好

2. Break-Even Point : (OE+DS)/GPI

BEP越大，風險越大

3. ROR : NOI/Asset value

4. ROE : CF/Equity

5. K : DS/Mortgage

ROE>ROR：個人報酬率高於銀行，借貸有利

風險分析層次

二、現金流量折現最可能風險分析

1. 考量折現後的效果

2. 不同時間面臨不同風險之情形

- 較精確的計算前述衡量風險變數的大小

三、內部報酬率分離法及風險吸收指數

1. 每種報酬來源所產生的風險不同，且佔總體內部報酬率的比例也不同

2. 報酬分為

- (1) 每年經營現金流量
- (2) 相關賦稅折抵優惠
- (3) 買賣房屋價差

- 使投資者清楚每種利潤來源的可能風險

風險分析層次

四、敏感度分析

- 測試不同投資假設變數的改變後，對投資者所關心的報酬率或對貸款者所關心的變數等是否有敏感的變動情況
- 常用：最樂觀VS最悲觀
- 1. 只動一個變數，觀察變動對其他變數的影響
- 2. 同時變動很多變數，觀察最後投資結果變化
- 使投資者能掌握最好到最差的可能投資風險範圍

五、蒙地卡羅風險模擬(P728)

1. 投入控制變數
2. 決定可變變數機率值
3. 隨機抽取運算之變數
4. 對抽取結果估算IRR
5. 重複抽樣得IRR 分配
6. 得到統計圖形來分析

- 顯示不同報酬率可能發生的機率

風險分析層次

簡單

複雜

基本財務風險分析

現金流量折現最可能風險分析

內部報酬率分離法及風險吸收指數

敏感度分析

蒙地卡羅風險模擬

指認風險之大小關係

較精確的計算衡量風險變數

使投資者清楚每種利潤來源的可能風險

掌握最好到最差的可能投資風險範圍

顯示不同報酬率可能發生的機率

風險經營與管理



- 控制投資風險在可容忍的範圍內可以減少許多成本的支出，增加投資利潤
- 經營管理風險的方法
 1. 避免風險
 2. 移轉風險
 3. 減少風險

風險經營與管理



- 避免風險
 1. 認清房地產景氣循環狀況：景氣攀升可考慮投資以避免動態生意風險。
 2. 避免貸款：若投資失敗可避免償還鉅額貸款本息。
 3. 避免投資特殊型態之房地產：不熟或區位不好少投資
 4. 避免採浮動利率：固定利率可抗通貨膨脹的影響。

風險經營與管理



● 移轉風險

- 1.全部或部分移轉給他人
- 2.保險策略：移轉風險給保險人。
- 3.尋找合夥人：移轉部份生意與財務風險給其他合夥人。
- 4.長期租約：移轉空屋風險與通膨風險給房客。
- 5.土地合建：移轉動態生意風險給地主

風險經營與管理



● 減少風險

- 1.降低貸款額度與期限
- 2.購買價格
- 3.分散風險
- 4.良好的會計控制及報表
- 5.良好的財務可行性研究、房地產經營與企業管理政策
- 6.選擇良好區位投資

問題與討論



- 房地產、股票、期貨之利潤與風險比較?
- 您覺得房地產投資係落於何象限內?

