

# Риски инвестиционного проекта: способы оценки и управления



# Виды инвестиционных рисков



**Несистемные риски - представляют собой такие риски, воздействию которых могут подвергнуться лишь отдельные ценные бумаги или небольшие их совокупности**

Название риска	Сущность
Риск потери ликвидности (liquidity risk)	спрос на те или иные ценные бумаги может подвергаться значительным изменениям, в том числе пропадать на продолжительные периоды времени
Предпринимательский риск (business risk)	цена ценных бумаг (в частности, акций) любой компании зависит от того, насколько успешно компания работает в выбранном ею направлении
Финансовый риск (financial risk)	цена акций компании может колебаться в зависимости от проводимой ее руководством финансовой политики
Риск невыполнения обязательств (default risk)	эмитент, в силу различных причин (например, банкротство), может оказаться не в состоянии выполнить в срок или вообще выполнить свои обязательства перед держателями его ценных бумаг

## Системные риски - риски, которые присущи работе с совокупностями ценных бумаг.

Название риска	Сущность
Процентный риск (interest rate risk)	вызывается колебаниями процентных ставок. Особенно актуален для владельцев долговых обязательств, например, облигаций
Валютный риск (exchange rate risk)	риск, присущий инвестициям в ценные бумаги иностранных эмитентов и напрямую связан с колебаниями валютных курсов
Инфляционный риск (inflation risk)	неожиданное повышение уровня инфляции ведет к вынужденным изменениям в деятельности эмитентов и может существенно повлиять на цену акций
Политический риск (political risk)	неожиданные, в особенности драматические, изменения политической ситуации неизбежно влияют на фондовый рынок, зачастую весьма неблагоприятно

# Риски доходности

Риск упущенной выгоды – это риск наступления косвенного (побочного) финансового ущерба (неполученная прибыль) в результате неосуществления какого-либо мероприятия

Риск снижения доходности может возникнуть в результате уменьшения размера процентов и дивидендов по портфельным инвестициям, по вкладам и кредитам.



# Оценка степени финансового риска

Анализ чувствительности проекта

Показывает, насколько сильно изменяется основной показатель проекта при определенном изменении заданных параметров этого проекта



# Алгоритм проведения анализа чувствительности

Выбирают основной показатель проекта

Выбирают факторы, наиболее существенно влияющие на чувствительность

Рассчитывают значение основного показателя для заданного диапазона факторов

Определяют факторы, к которым проект наиболее чувствителен



# Общие принципы и правила управления капиталом и рисками

- 1) Общая сумма вложенных средств не должна превышать 50% от общего капитала;
- 2) Общая сумма средств, вкладываемых в один рынок, не может превышать 10%-15% от общего капитала;
- 3) Норма риска для каждого рынка, в который трейдер вкладывает свои средства, не должна превышать 5% общей суммы его капитала;
- 4) Определение степени диверсификации портфеля.





# Инвестиционные риски строительства коммерческой недвижимости

- Риск с точки зрения предпринимательского климата учитывает политическую стабильность в целом по стране и в отдельно взятом регионе, наличие и стоимость рабочей силы.
- Приняв решение об инвестировании объекта коммерческой недвижимости в конкретном регионе, инвестор столкнется уже с внутренними рисками
- Отдельно стоят форс-мажорные обстоятельства: наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, которые относятся к социально-бытовым и техногенным рискам.



# Московский рынок коммерческой недвижимости

усложненная  
процедура  
получения прав на  
строительство  
объектов  
недвижимости

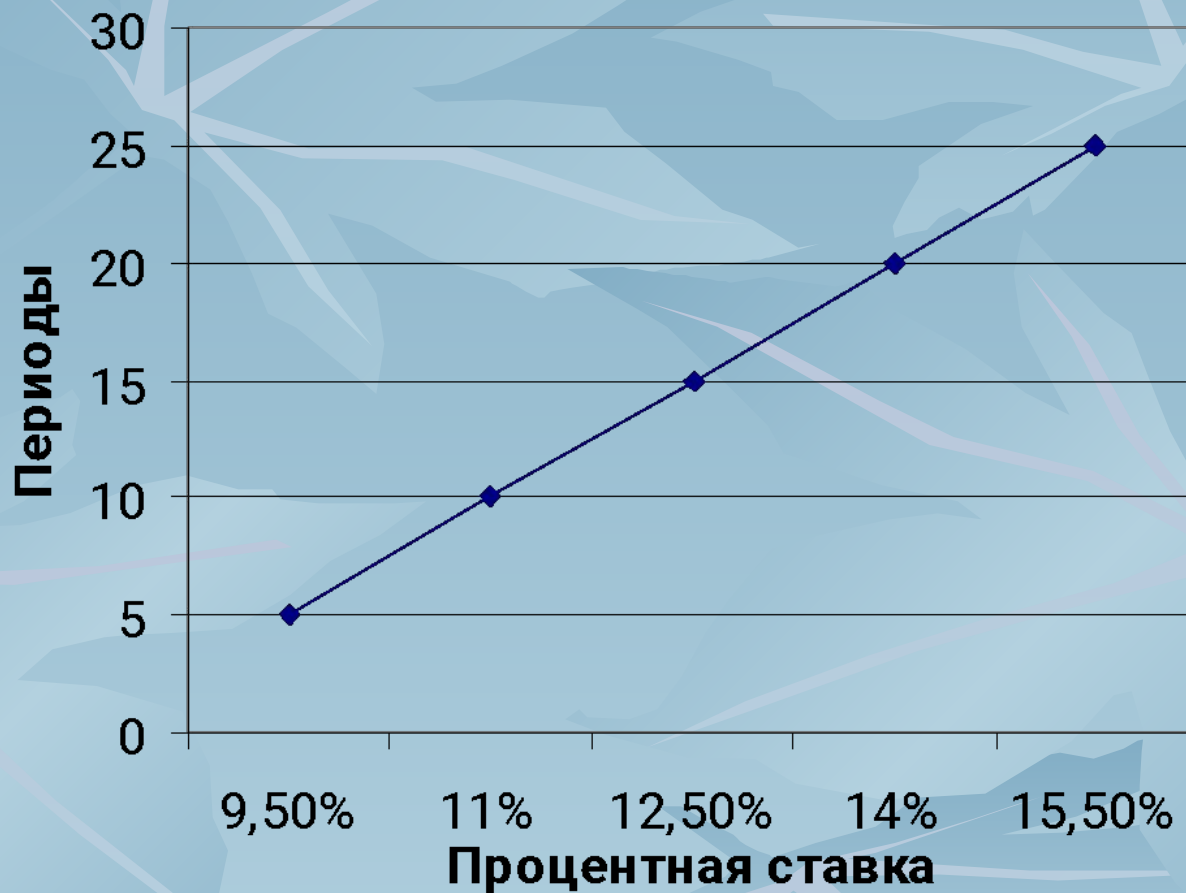
существенная  
неоднородность  
качества объектов  
недвижимости

Особенности  
Московского рынка  
коммерческой  
недвижимости

относительно  
небольшое  
количество  
сделок



## Зависимость процентных ставок на коммерческую недвижимость от периода инвестирования





**Спасибо за внимание**