

# 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

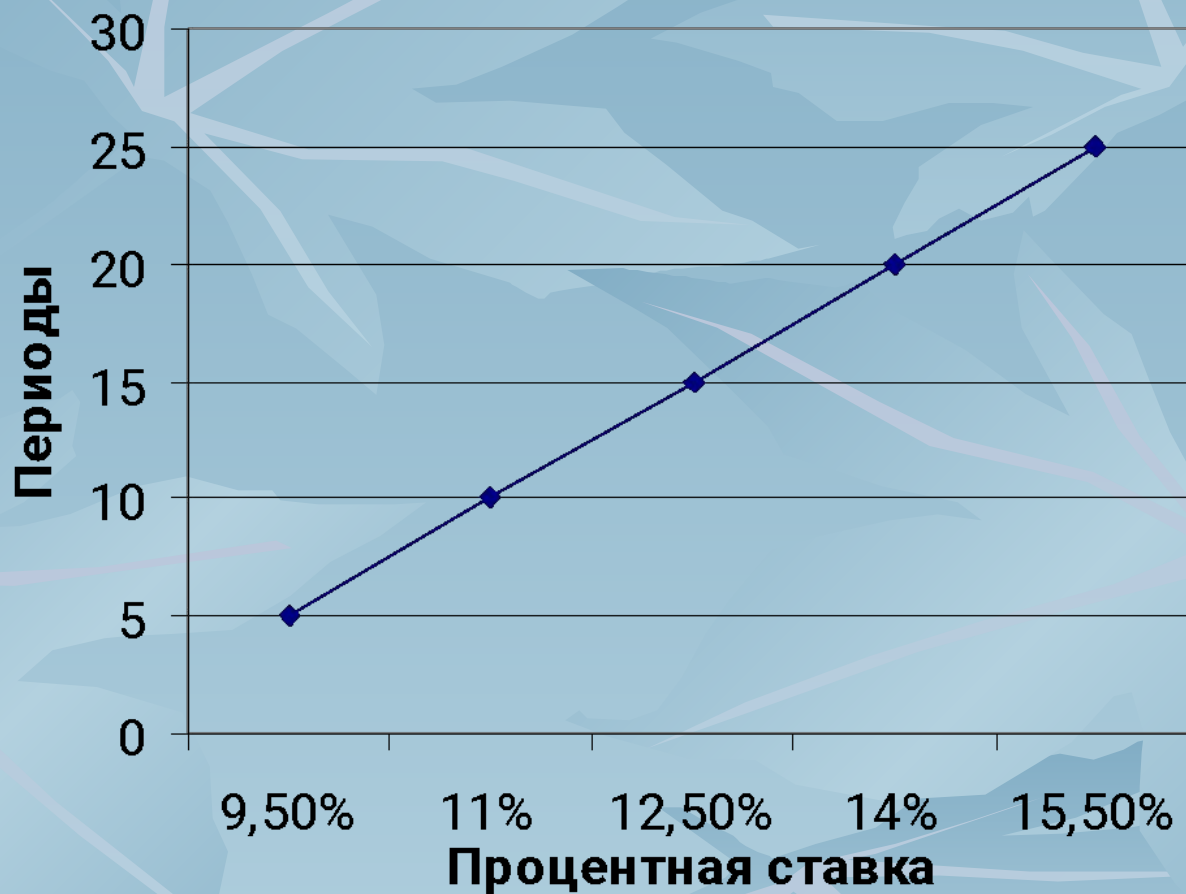
существенная  
неоднородность  
качества объектов  
недвижимости

Особенности  
Московского рынка  
коммерческой  
недвижимости

относительно  
небольшое  
количество  
сделок



## Зависимость процентных ставок на коммерческую недвижимость от периода инвестирования





**Спасибо за внимание**