

### ***35. Риски инвестиционных проектов, методы их оценки.***

**Основными видами рисков**, актуальными для инвестиций, являются: 1) **риск рынка объекта инвестиций**. Отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип объекта инвестиций может существенно повлиять на уровень арендной платы, коэффициент загрузки, чистый операционный, доход и т. д.; 2) **риск рынка капитала**. Отражает вероятность того, что изменение на рынке капитала нормы процента, общей нормы прибыли, нормы прибыли собственного и заемного капитала изменят стоимость собственности; 3) **риск низкой ликвидности**. Имеет достаточное значение и отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в собственность по стоимости, близкой к рыночной; 4) **риск инфляции**. Предполагает неожиданные изменения темпов инфляции, которые влияют на величину покупательной способности будущих денег; 5) **риск управления объектом инвестиций**. Отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления; 6) **финансовый риск**. Появляется при использовании для финансирования инвестиций заемного капитала. В основе финансового риска лежит понятие финансового левириджа, т. е. привлечения заемного капитала для повышения отдачи собственного. При оценке рисков можно использовать 3 метода: 1. *статистический* основан на использовании теории вероятности и математической статистики; 2. *экспертный* основан на уникальном свойстве человеческого разума (интуиция) (мозговая атака – эксперты все вместе; метод Дельфи – работают на расстоянии, 3-4 тура опроса на основе заполнения анкет); 3. *расчетно-аналитический* (корреляционный и регрессионный анализ).