

房地產學術思潮論文集

不動產決策之演進

作者：Stephen E. Roulac

報告人：陳力綸



大綱

- 有關不動產決策之過程
- 不動產決策之演進(二十世紀之不動產)
- 未來影響不動產決策之可能因素



不動產決策之過程(1/2)

- 「交易」是主導決策的因素
- 決策會反映交易者的特性



不動產決策之過程(2/2)

- 決策結構：決策過程的明確性、目的
- 機會的開始：機會的認定
- 機會的評估：資訊&人&動機
- 決策的執行：否決權、同意權、執行權

團體思考



二十世紀之不動產與演進(1/2)

- 歷史借鏡
- 供給與需求
- 地區性→國際性
- 不動產證券化：對資產細分後重新包裝，以小額化、無實體的方式分擔風險、增加資產的流動性。



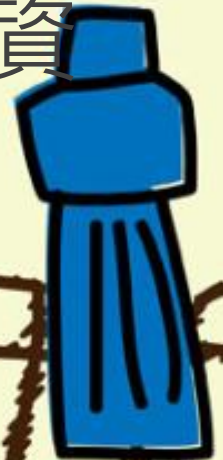
二十世紀之不動產與演進(2/2)

- 機構化：大型參與者
- 複雜化
- 信託管理：責任的移轉、風險重新配置。
Eg. 不動產投資信託、不動產資產信託(台灣)



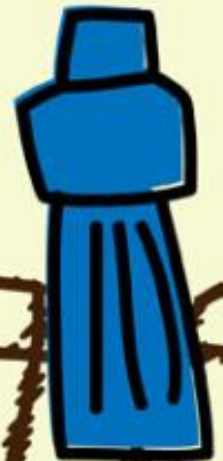
影響不動產決策因素之轉變(1/4)

- 資金取得的改變
 - 由中介機構如人壽保險公司取得，而非吸引個別投資者
- 海外資金流入美國：全球化、風險分散
- 退休金投資：決策槓桿、儲蓄&投資



影響不動產決策因素之轉變(2/4)

- 中央日報 2011.04.27-遏止壽險公司炒地
- ...壽險業在為資金找出路的壓力下，往往挾龐大資金投資不動產，在沒有資金周轉壓力下，一向是土地標售案的主力，每年投資不動產金額幾乎都是逐年增加。



影響不動產決策因素之轉變(3/4)

- 蘋果日報 2012.09.17-壽險獵地炒房 拿保戶錢蓋屋獲利「民眾吃虧」
- ...事實上，壽險業者挾著銀彈優勢，今年大舉買進不動產，但原屬建商競購的建地，資金充裕的壽險業者也搶著分杯羹。台灣房屋智庫統計，今年商用不動產的14筆成交件數中，壽險業者有13件，佔95%，交易總額達690億元；至於土地市場，壽險業者今年以來也買14筆土地，總面積達1萬1862坪，總金額逾102億元。



影響不動產決策因素之轉變(4/4)

- 區位x3 → 需求、區位、管理、資訊、融資
- 賣方市場(供給) → 買方市場(需求)



未來影響不動產決策之因素

- 決策者的強制信託
- 法規要求與合法的先例
- 社區的要求和政治考量
- 顧客對不動產空間與服務的需求
- 資金供給者的要求
- 在優良決策下使結果更好的機會(選擇權、機會成本)
- 不良決策導致損失之風險認知
- 優良決策工具與資料的獲得
- 競爭壓力
- 決策者的教育與訓練
- 不動產決策理論的發展



Q&A

- 除了上述因素外，同學認為尚有哪些因素是近年影響房地產決策的重要因素？
- 不動產證券化蔚為趨勢，但為何台灣的不動產證券化不甚成功？

