

房地產投資決策分析

財管所 碩三 陳志堅 96357010

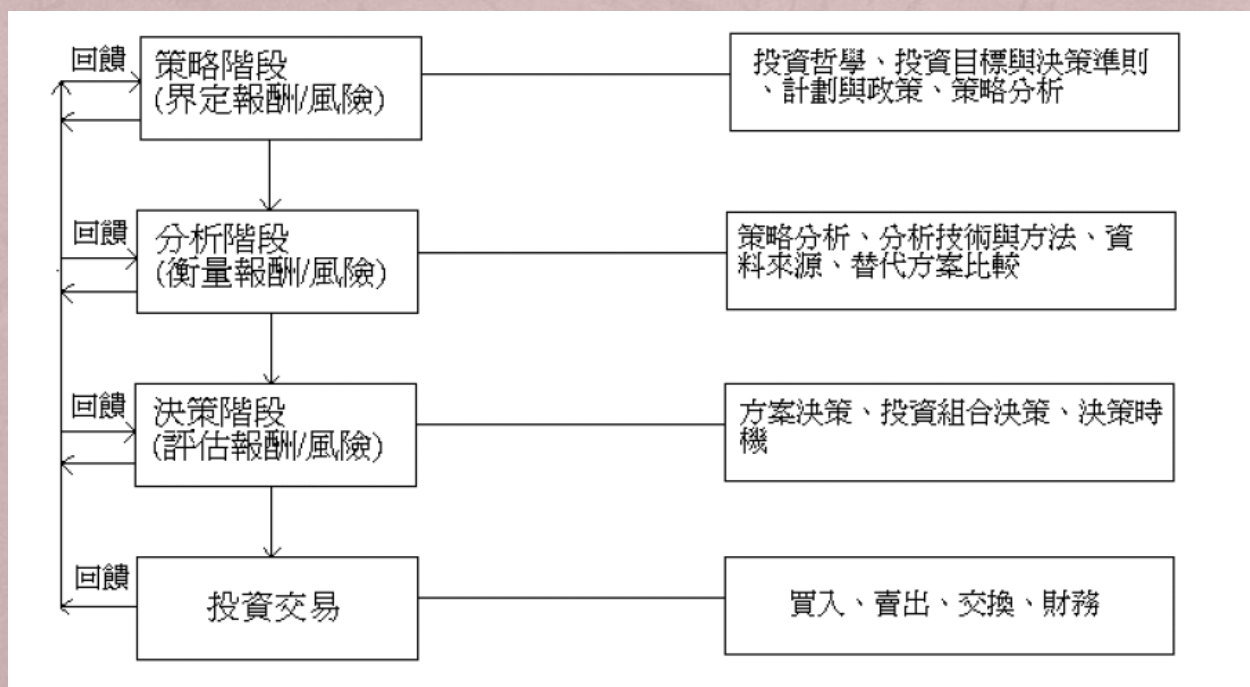
AGENDA

- + 決策過程
- + 投資分析
- + 可行性分析
- + 投資決策生命週期
- + 心中之尺與市場之尺
- + 討論

決策過程

- + 策略階段(界定報酬/ 風險)
 - 投資原則建立—確立投資者個人的需求利潤與最高可能風險。
- + 分析階段(衡量報酬/ 風險)
 - 如何衡量?方法為何? —
 - 熟悉各種分析技術與方法
- + 決策階段(評估報酬/ 風險)
 - 方案選擇與投資組合與否—考慮經濟問題及時間問題。

房地產決策流程架構圖

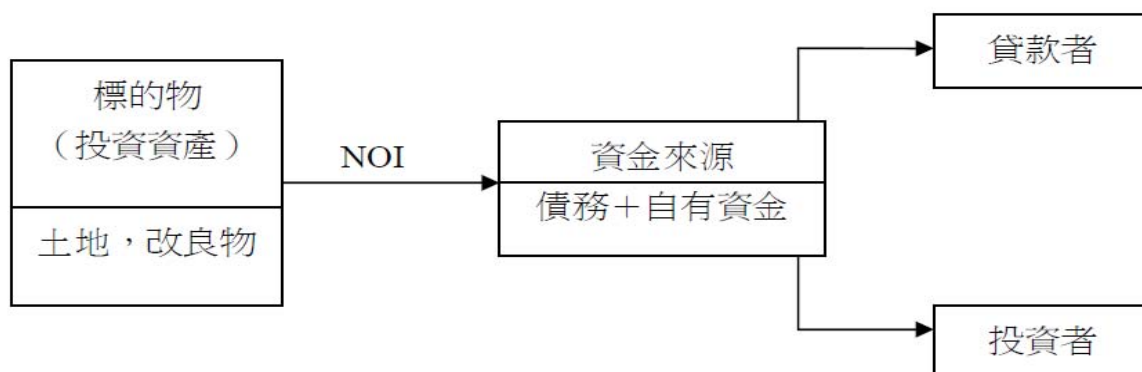


投資分析-預期收入與支出之評估

- + 投資標的物—資產(Capital Asset)
 - 土地或建築物所有權或管理權
- + 投資者自有資金(Equity)
 - 自備款(your own money)—決定投資標的關鍵。
- + 投資者週轉資金—貸款(Debt)
 - 別人的錢(other people's money)—槓桿工具(leverage)。
- + 營運淨收入(Net Operating Income ; NOI)
 - 房地產：營運收入(如房租收入)減營運支出(如稅、維護成本)；台：重視買賣差價

投資者與貸款者之關係

- (1)營運淨收入分割：債務部份(Debt Service)與現金流量(Cash Flow)。
- (2)債務/自有資金比率：黃金法則—誰擁有黃金誰制定規則。
- (3)收入優先請求權：貸款者有優先請求權。
- (4)收入之確定性：貸款者之收入較確定，風險較小。
- (5)投資時間：貸款者—長期觀點；投資者—中短期。
- P82，圖3-2 房地產本質很像合夥投資



可行性分析—能做嗎？

- + 內容 P.84
 - (1)策略分析(2)法規分析(3)競爭力分析(4)市場分析
 - (5)產品分析(6)建築工程分析(7)財務經濟分析
- + 投資分析vs.可行性分析
 - 投資分析—財務上追求最大利潤；已存在或正在
 - 可行性分析—兼顧所有限制，追求最適；尚未開發。
- + 估價分析
 - 1 市場價值(Market Value)： P.88 AIREA
 - 1公平競爭的公平交易市場，買賣雙方均有充分的房地產知識與資訊，所獲得的最高價格。
 - 2無急買或急賣。(無外在壓力)
 - 3資訊充分公開、正常合理時間搜尋。
 - 2 估價方法：理論建立與方法應用問題—(1)重置成本(2)收益還原法(3)市場比較法(最常用的)

投資決策生命週期

- + 房地產投資者：年輕、中年、老年。每階段面對不同資金需求、現金流量稅負不一
- + 房地產本身：投資、生產、交易、使用P.90
- + 擁有房地產：取得、經營、出售。P.91

各種投資生命週期的整合

房地產投資者生命週期

- 決定可以接受的風險/利潤以及所能投入的資金

房地產本身之生命週期

- 考慮可接受的風險/利潤下，選擇介入房地產之生命週期

擁有房地產生命週期

- 從擁有之生命週期中，利用現今流量分析利潤/風險

心中之尺與市場之尺

- + 1.心中之尺－主觀價值(Value)
投資者個人偏好、行為思考模式、知識經驗等
- + 2.市場之尺－客觀價格(Price)
基於房地產效用、稀少性、可移轉性及有效需求前提下產生的經濟價值，經由市場供需調整後以貨幣額表示，為投資衡量的準則。
- + 3.投資決策－兩尺之交集
從「客觀價格」與「主觀價值」兩種不同衡量標準的交集，做出房地產投資的最佳決策。

新聞：偶像劇最佳媽媽代言人 林 南美秀買房有一套

TVBS - 2012年6月8日 下午8:25

TVBS記者狄志偉：「觀眾朋友，你知道全台灣哪個地方住的藝人最多嗎？不知道對不對？告訴你，在台灣住最多藝人的地方，就在(台北)內湖啦，沒錯，我現在所在的位置，就在內湖一處名人的房子外面，到底今天我們哈到你家，要哈到誰的家呢？」

- + 果然買對了，現在以她住的地方，1坪已經漲到50萬，如果賣掉，現賺3、400萬，林美秀說，當初她買了人生第一間房，跟銀行借錢，才能激勵自己多賺錢，她覺得租房子，永遠是幫別人付貸款。

- + 林美秀：「因為我想說，再努力到一個成績的時候，看到我想要的那些錢，我拍(戲)下來之後，我把那些錢拿去買另外一個房子，我現在就是要存，這個另外一個房子的錢。」

- + 林美秀說，她不懂得理財，也不知道怎麼投資房產，但基於有土斯有財的觀念，買房就當做存錢。



專書

- + 如何做到手上最高紀錄擁有一百筆房地產！
30萬就可以投資房地產－淳淳老師將以調教親弟弟的經驗，告訴大家他如何三個月內賺進人生的第一桶金！
起步晚，照樣致富－如何搭乘高鐵致富列車，快速賺大錢！
以絕妙的「小市民估價三法」：電腦、電話、電視機，取代市面上房地產投資生澀堅硬的估價三法：「成本分析法」、「收益還原法」、「行情比較法」，讓你學起來好輕鬆！

+ 資料來源：誠品網路書店
+ http://www.eslite.com/product.aspx?pgid_1001178781709548#



新聞：有氧天后張淳淳 80坪豪宅像總統套房 TVBS-

2012年9月28日 下午8:58

- + 張淳淳：「其實我好多朋友都有聽某些教授說會跌會跌，所以觀望沒有買，可是財富就跟他擦身而過了，事實上，每一個人每10年都會有機會遇上一個經濟大崩盤，表示說你是個40歲的人，你有2次做富翁的機會。」
- + 秉持這個原則，張淳淳認為好地段的房價只會不斷地往上漲，把握機會才能致富。
- + 張淳淳：「每一天都有一個億萬富翁產生，可是每一天都有一個億萬富翁破產，你就準備好非常努力，然後準備你的錢，不管是1百萬或者是2百萬，或者是大家加油一起集資，你就等這個人快沒錢，就像銀行這樣噹噹噹，支票快要跳票了，就跟他買房子，其實買房子任何時機都可以。」
- + 每個時期都會有缺錢的人，張淳淳這些年就是以這種投資方式，跟朋友一起集資，經手過上百間房，也累積很多財富，不過現在的她，2年前經歷病魔摧殘，從鬼門關走回來，心態已經有所改變，錢夠用就好房子夠住就好。

+ 資料來源：雅虎新聞
+ <http://tw.news.yahoo.com/%E6%9C%89%E6%B0%A7%E5%A4%A9%E5%90%8E%E5%B0%B5%E6%B7%B3%E6%B7%B3-80%E5%90%A%E8%B1%A%E9%AE%85%E5%B3%B%E7%B8%80%E7%B8%B1%E5%A4%A9%E6%86%BF-125826711.html>

討論:牛肉在哪裡?(找標的)

- + 一、買房地產真的是個好投資嗎?房地產投資和證券投資有什麼差別?(特指在決策核心上?)

- + 一般人又是如何找到心中理想的投資標的
 - Location、Location、Location?

- + 如何平衡市場之尺與心中之尺
 - 一理智與情感的拔河對立與衝突