



房地產投資報酬率分析



報酬率計算方式

價格變動法

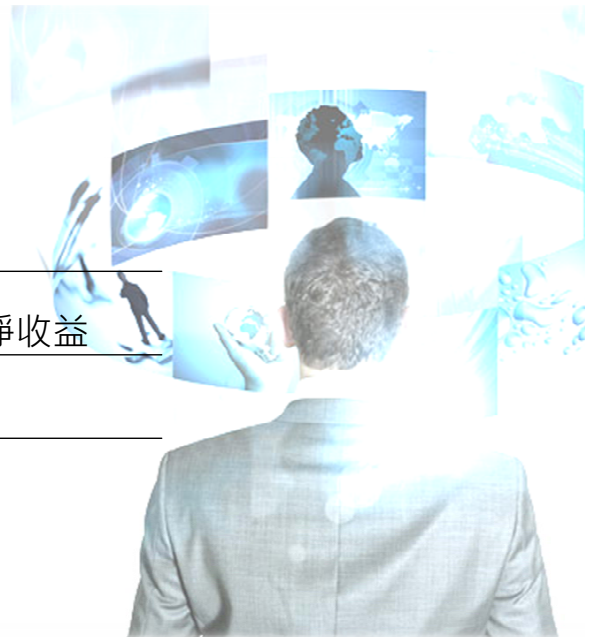
資本利得

淨收益報酬率法

買賣、經營、貸款淨收益

內部報酬率法

IRR => ROE



三種報酬率計算方式比較

計算方法	價格變動法	淨收益報酬率法	IRR法
優點	1.容易計算 2.符合直覺想法	1.因素考量較周全 2.區分收益來源	1.CF的時間性 2.完善投資計畫 3.可比較報酬
缺點	1.忽略時間、風險 2.成本的扣除 3.經營過程的省略 4.貸款之負擔	1.忽略CF的時間性 2.未考量風險	1.IRR可能不只一個



總體房地產投資報酬率分析

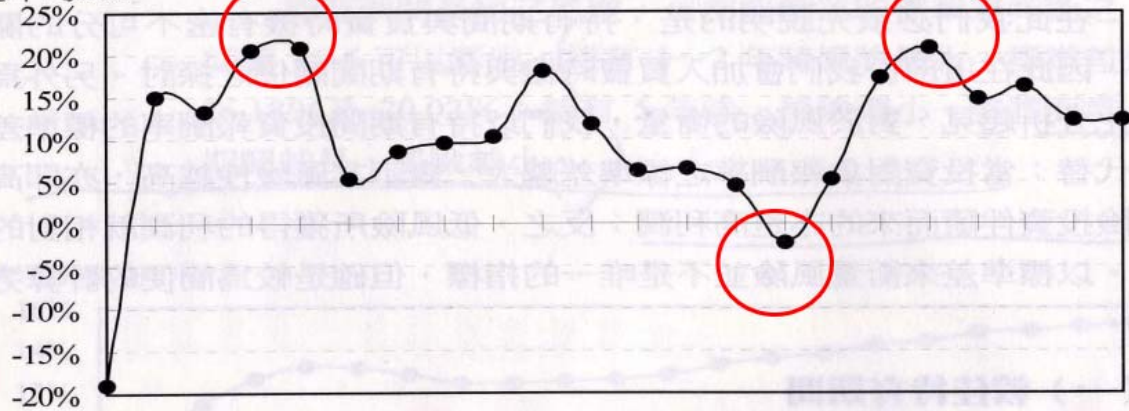
總體房地產投資報酬率分析

• 房地產投資報酬率矩陣

1. 相同購買時間，不同出售之季平均報酬率
2. 不同購買時間，相同出售之季平均報酬率
3. 不同持有期間之季平均報酬率
4. 估算風險程度（標準差）



總平均ROE



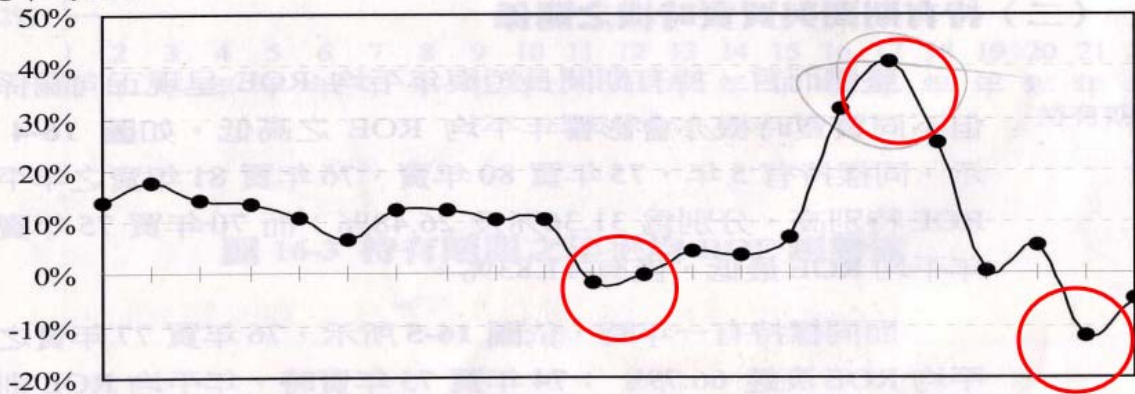
61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82
年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年
出售年

圖 16-1 不同出售年之總平均 ROE 趨勢圖

↓ 1.7K/S



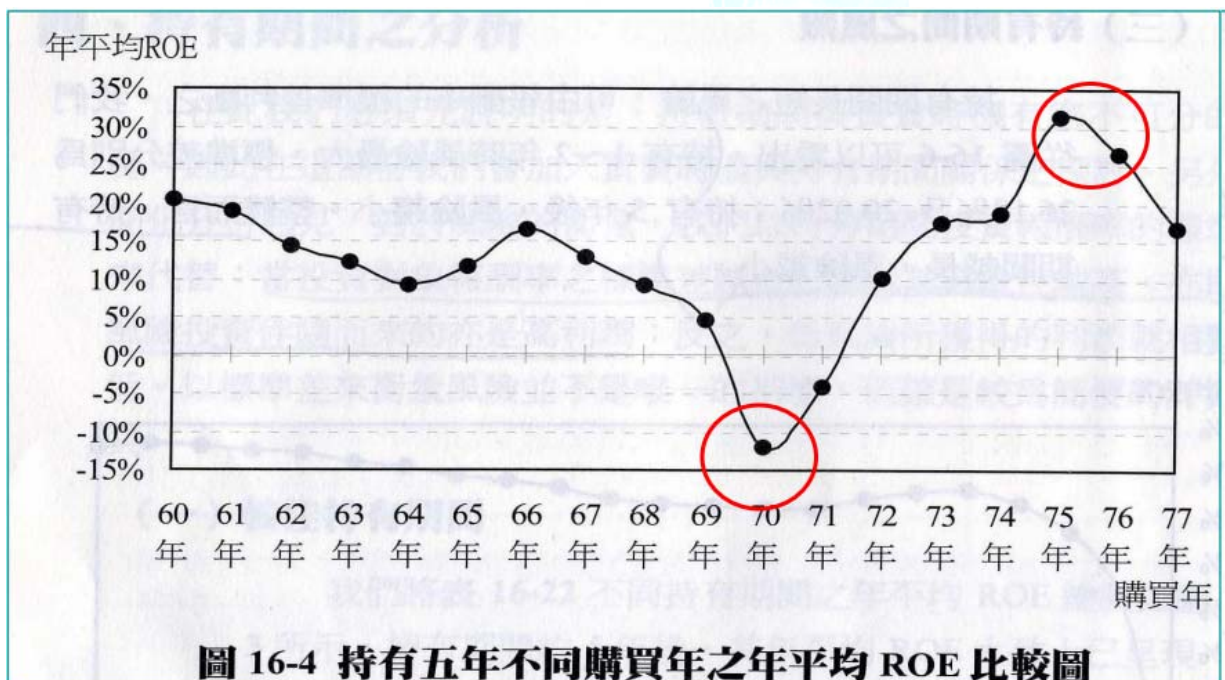
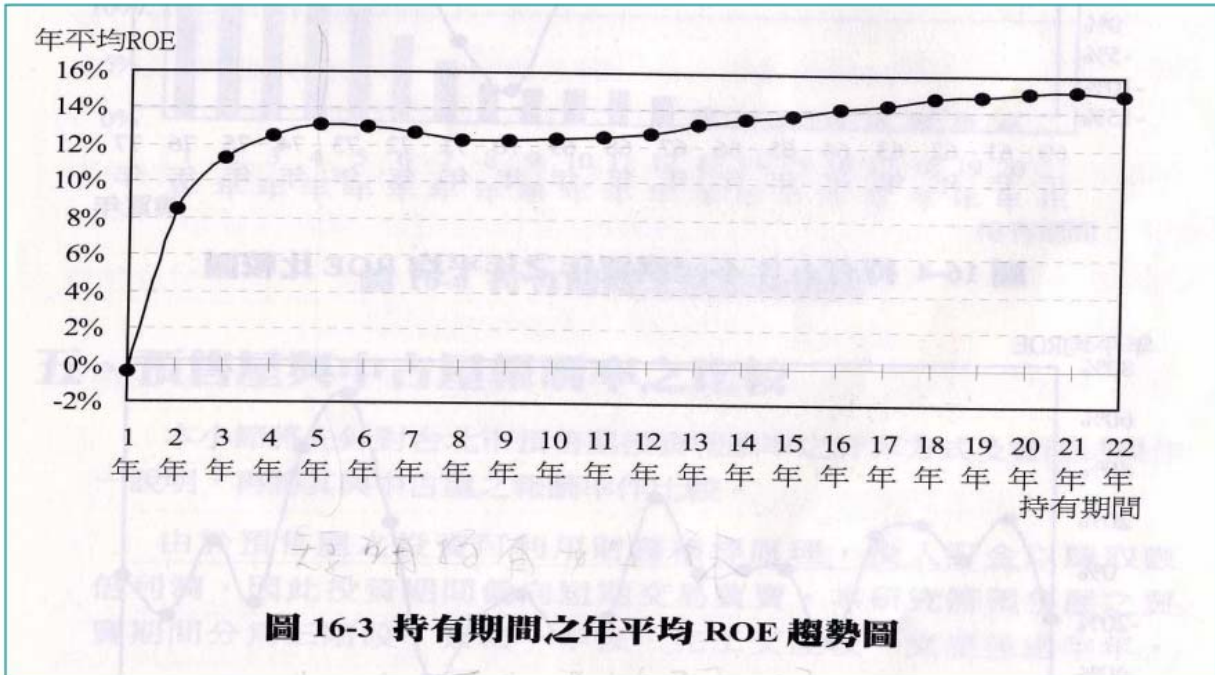
總平均ROE

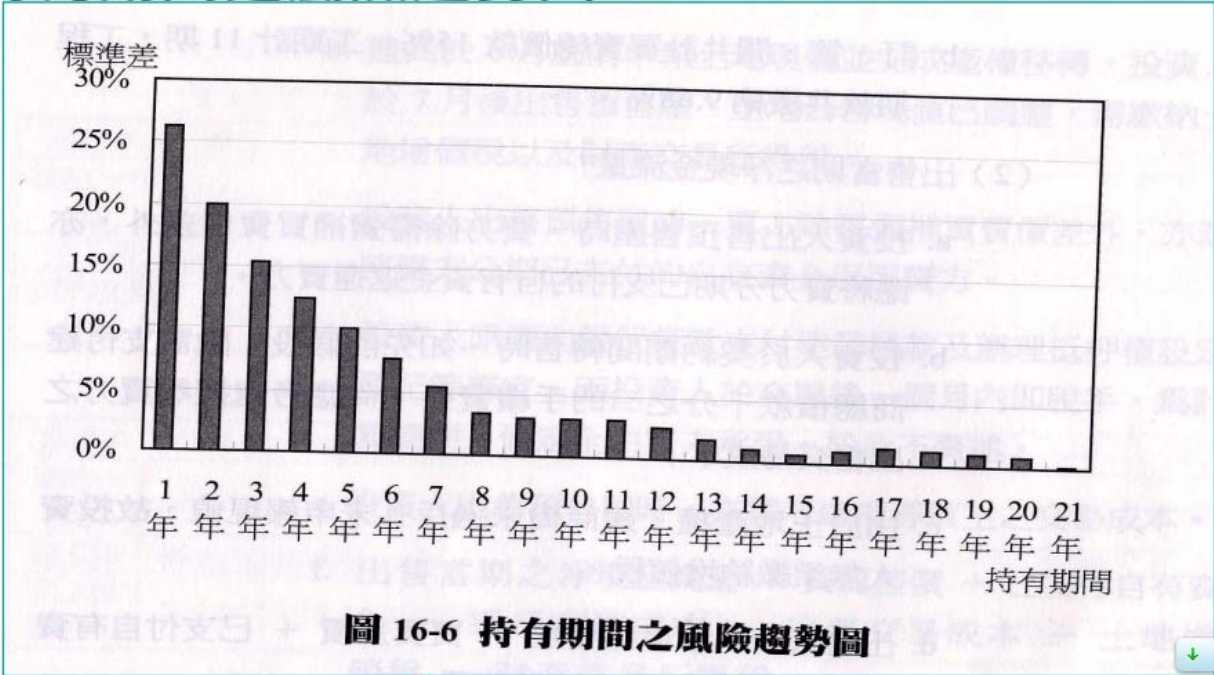


60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81
年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年 年
購買年

圖 16-2 不同購買年之總平均 ROE 趨勢圖







97~101年股票VS新推個案VS中古屋

	大盤指數	新推個案 (單價)	中古屋
97年	4,591.22	68.02	182.47
98年	8,188.11	66.34	220.03
99年	8,972.50	80.8	260.12
100年	7,072.08	86.91	274.08
101年	7,519.93	87.78	290.11



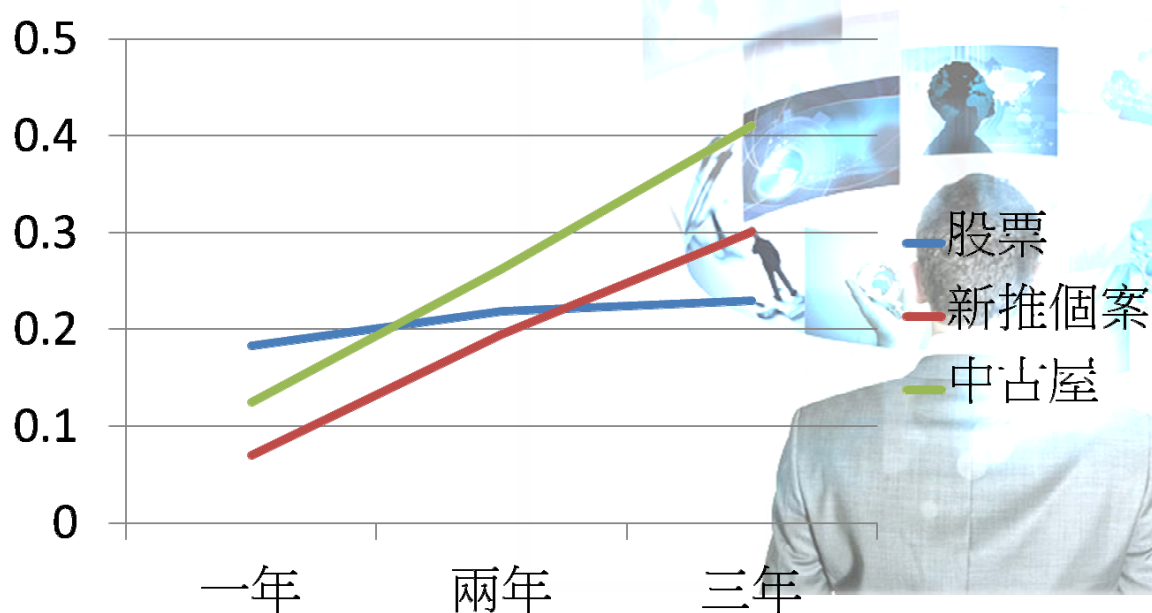
97~101年股票VS新推個案VS中古屋

	98年	99年	100年	101年	平均	標準差	變異數
97年	0.783428	0.954274	0.540349	0.637894	0.728986	0.18037	0.247426
98年		0.095796	-0.1363	-0.081604	-0.0407	0.121333	-2.981
99年			-0.2118	-0.161891	-0.18685	0.035294	-0.18889
100年				0.063326	0.063		

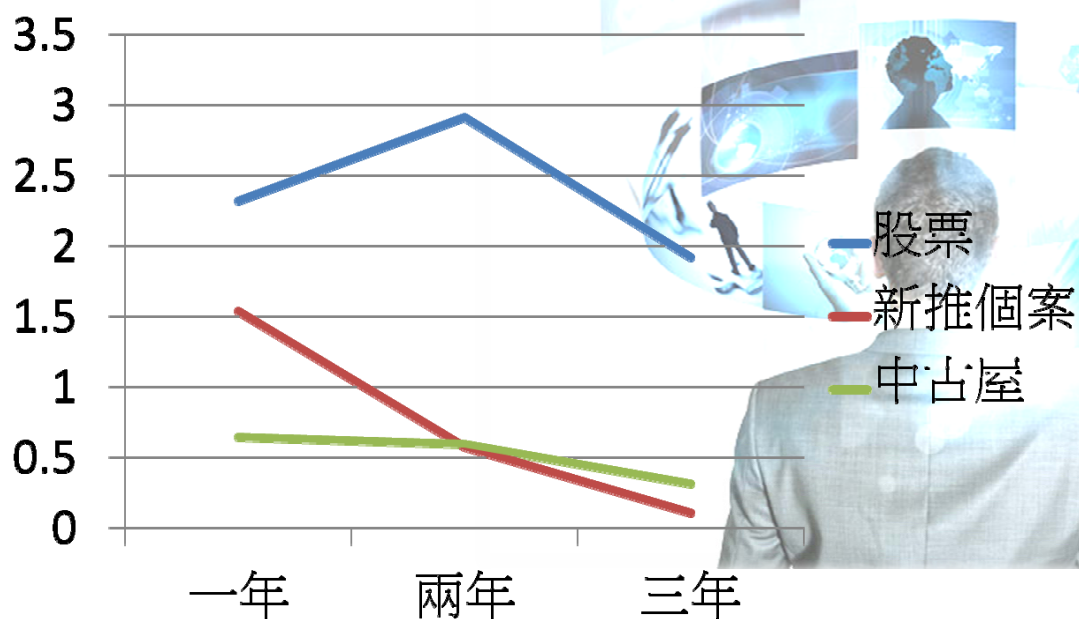
	98年	99年	100年	101年	平均	標準差	變異數
97年	-0.0247	0.187886	0.277712	0.290503	0.182851	0.145705	0.796852
98年		0.217968	0.310069	0.323184	0.28374	0.057337	0.202074
99年			0.075619	0.086386	0.081002	0.007614	0.093993
100年				0.01001	0.01		

	98年	99年	100年	101年	平均	標準差	變異數
97年	0.205842	0.425549	0.502055	0.589905	0.430838	0.164343	0.381449
98年		0.182202	0.245648	0.318502	0.248784	0.068204	0.274149
99年			0.053668	0.115293	0.08448	0.043576	0.51581
100年				0.058487	0.058		

1~3年報酬率



1~3年變異係數



97~101年股票VS新推個案VS中古屋

	股票	新推個案	中古屋
年平均報酬率	0.370887	0.144145	0.262887
標準差	0.342069	0.114173	0.03896
變異係數	0.922301	0.79207	0.148202



最佳購入出售時機分析-股票

	98年	99年	100年	101年	平均	標準差	變異數
97年	0.783428	0.954274	0.540349	0.637894	0.728986	0.18037	0.247426
98年		0.095796	-0.1363	-0.081604	-0.0407	0.121333	-2.981
99年			-0.2118	-0.161891	-0.18685	0.035294	-0.18889
100年				0.063326	0.063		



最佳購入出售時機分析-新推案

	98年	99年	100年	101年	平均	標準差	變異數
97年	-0.0247	0.187886	0.277712	0.290503	0.182851	0.145705	0.796852
98年		0.217968	0.310069	0.323184	0.28374	0.057337	0.202074
99年			0.075619	0.086386	0.081002	0.007614	0.093993
100年				0.01001	0.01		



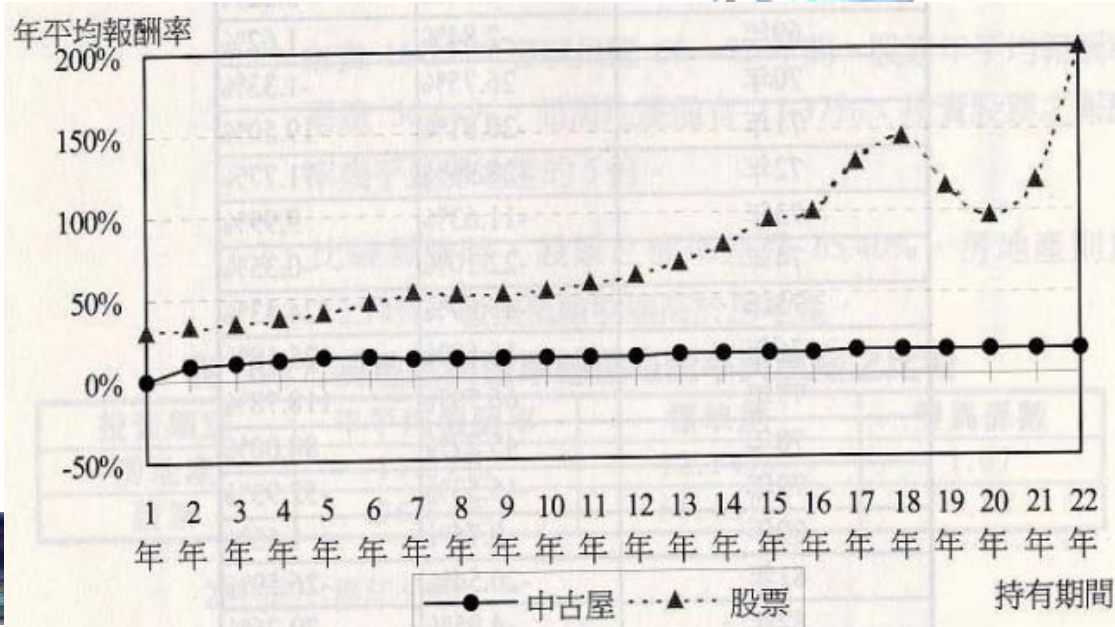
最佳購入出售時機分析-新推案

	98年	99年	100年	101年	平均	標準差	變異數
97年	0.205842	0.425549	0.502055	0.589905	0.430838	0.164343	0.381449
98年		0.182202	0.245648	0.318502	0.248784	0.068204	0.274149
99年			0.053668	0.115293	0.08448	0.043576	0.51581
100年				0.058487	0.058		



長期-中古屋VS股票(報酬率)

- 不同持有期間年平均報酬率
股票長期持有報酬率較高
房地產報酬穩定



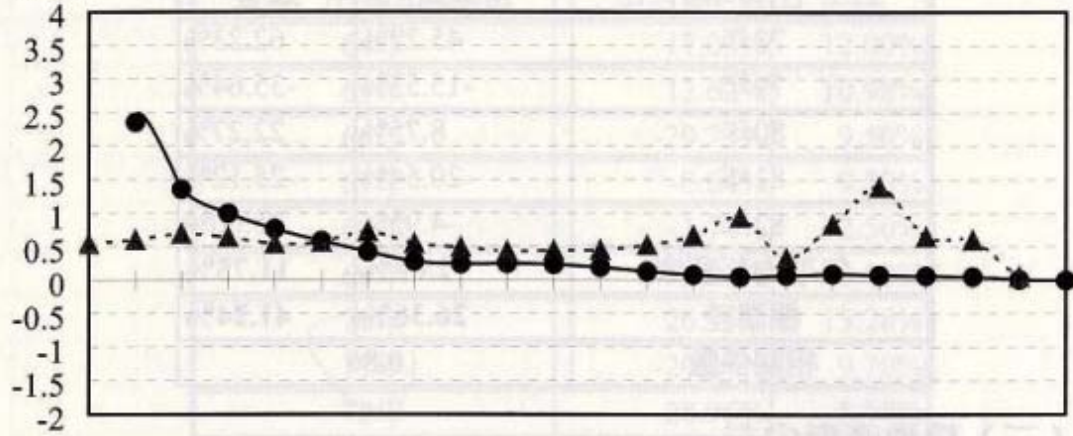
長期-中古屋VS股票(風險)

不同持有期間風險(變異係數)

股票波動幅度大，長、短期持有風險皆較高

房地產長期持有風險減少

變異係數



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22
年年年年年年年年年年年年年年年年年年年年年年年年年年年年

—●— 中古屋 - - ▲ - - 股票

持有期間