

房地產投資與決策分析第十三次上課紀錄

時間：2017.6.6 (二) 9:10~12:00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622 室

紀錄：呂哲源

出席：張金鶚老師、翟珮慈、潘昱至、黃怡潔、黃麟雅、朱智揚、楊博宇、楊樺、呂哲源、張芳瑋、蕭士傑、麥怡安、李尚華、申承祐、吳若瑩、谷元

【課堂討論】主題：房地產投資的衝突與選擇

老師：期末報告的繳交時間，碩二為 6/20，其他人為 6/30。

老師：今天要講的主題是房地產投資的衝突與選擇，我一直強調這堂課是由個體

的角度來看，進行房地產投資所面臨到的問題。房地產投資有五大關鍵：

時機、價格、區位、產品與管理，在資源有限之下，投資絕大部分的時間

都會遇到這一系列的衝突選擇，尤其在房地產高價格的特性下，容易形成

的排擠效果，造成投資的衝突選擇更為重要。首先要去釐清自己有哪些衝

突，去了解受到哪些條件的限制，才不會受到別人的影響。傳統常提的房

地產衝突與選擇有幾個：結婚還是買房、生育還是買房等，這些與人的生

命週期有關的衝突與選擇，在下一週會仔細討論。年輕人最早遇見的衝突

選擇是什麼？

怡潔：沒錢。

老師：這不是衝突選擇，這有衝突(沒錢)但沒有選擇。

怡潔：休閒和買房

老師：年輕人最常且最先遇到的是租買選擇，尤其現在高房價的時刻，你要努力去打工、借錢去買房？還是一直租房子？想辦法買了房當作人生中第一桶金，或是根本買不起而只能用租的？租買選擇會是一個人生中很大的轉捩點。現在或許還沒有明顯的感受到，但在面臨投資的決定時，特別在現在高房價時，選擇了買房便會排擠很多事情（結婚、生育）。

(影片)

老師：我大概看了三次以上，每次看完都有不同的感觸，如果換作是你，你會怎麼選擇？當然這背後隱含著價值觀的不同以及文化環境的差異，你也可以看完說要仿效德國人去租房，然後要求政府要做些什麼，但我覺得這是一點不切實際的，至少短期內無法達成。若瑩你有什麼看法？

若瑩：我覺得沒有什麼選擇，因為就我個人應該是會長期住在家裡。對於這影片的感受，我認為台灣人租房的權益很不足夠，房價所得比太高。以我之前在台南租房子的經驗來說，台南租金相對低很多，相較在台北要租房的話，租金支出占所得很高的比例，譬如過去我在NGO收入也不多，如果真的要台北租房的話，需要投入很多金錢在租金上，所以還不如想辦法住在家裡。另外，再加上我有很多朋友在租房子的過程當中，的確會被迫搬來搬去，可能這個地方才剛住的熟悉、佈置好弄得舒適，但房東就臨時變卦要把房子收回去，有這些各種各樣的租屋難題，所以對我來說，如果今天租屋變成一個比較可能的選擇時，如何讓租屋的環境變得更好，這是我會認為比較重要的事情。

老師：不過我想要釐清一點就是，在台灣租房子相對買房是便宜的。

若瑩：但是房價太高了啊？

老師：就相對來說，在其他國外城市相對要支出的租金是比較多的。

若瑩：別的地方是像哪些地方？香港？

老師：像在美國就是如此，租金是相對高的。台灣之所以低是因為租屋品質差這我可以理解，但在高房價之下，租屋相對買房是比較划算的，但就算是這樣大家還是傾向買房，把房價炒得很高，房屋寧願空著也不願意租出去等，這些問題的存在是我想要強調的。我同意就租客的角度來講，租屋條件是不好的，還有租屋不穩定性等情況，是有很多要努力去改善的，但就租金價格來說並不是造成房客租不起的原因。

承佑有什麼看法？就韓國的經驗？

承佑：我覺得德國的制度、政策比較好。

老師：這裡很凸顯德國和台灣的差異，第一個是價值觀的問題，長久生長在那個環境下，百分之六十的人都在租房子，所以當然不會特別想去買房。我在瑞典的時候印象很深刻，當問到有一個很便宜很好的國宅，要優先賣給住

在裡面的租客時，當地人的反應會是「我為什麼要買？」，他認為住在裡面好好的，何必要再支付更多的錢去買下來。這很有趣的，每一國家對於安全感的認定是很不一樣的，在台灣可能會覺得擁有房子會比較安心，這就是價值觀的差異導致的。

麟雅：影片中除了文化和價值觀的不同之外，兩者所遇到的狀況其實也完全不同，因為德國人或許是將台灣作為短暫的停留地點，這裡只是他環遊世界的其中一站，相對台灣的藍師傅有小孩並且要在台灣安身立命，導致他會更傾向擁有一個房子，他們兩者所面臨的狀況並不太相同。

谷元：我也認同麟雅學姊所說的，影片的比較點我覺得不是很強烈，另外我也很懷疑影片中藍師父所說的，關於他雙薪家庭但有三分之二的薪水是用在房屋上面，想說收入真的有這麼少？再來就台灣租屋市場方面，的確存在著租客經常被趕的情況，但同時房東也不一定會遇到好房客，像本身家中出租的經驗而言，也是遇過幾次惡房客的狀況，所以出租人與承租人之間存在著不信任的關係，這是目前租屋市場的問題之一。

智揚：我之前看了一本書：上班族不買房過富裕人生，感覺上租房子比較划算，但其實租屋政策的問題使得大眾偏向買房，這是一部分原因，但主要還是台灣人將房地產視為投資財，當看到他人從房地產中得到巨大的利益後，也會想要進行投資。於是很多人努力地賺錢為了購得房屋，成為有房的 Winner 而不是沒房的 Loser，我覺得這樣的社會價值觀才是造成買房多租屋少的主要因素，租屋市場的健全與否只是部分的原因吧。

老師：智揚提到了一個很重要的迷思：買房子的人是 Winner，租房子的人是 Loser，大家可以想想看。其實我本來也想給大家看另一個公視的影片，關於在愛爾蘭為什麼大家都要投資房子七個理由，以一個黑色諷刺的手法呈現。

楊樺：我覺得價值觀的影響程度比租屋市場的健全與否來的大。普遍在華人社會中，大家都認為醫生中應該要擁有房屋，但在西方他們對生活的態度不一樣，對生活品質的要求比較高，所以他們不會為了努力要買房而嚴重影響他們的生活品質。

老師：所以你們要跟從華人的這種價值觀呢？還是會有所改變？想想看。

珮慈：我覺得藍師傅同時在郊區買房和市中心租房是不是有點太急了？或許可

以先租一段時間，等到手頭有餘力或是存了一筆錢的時候再去買房，認為他的決策並不是最好的判斷。

老師：他應該來上房地產投資的課，上完或許會有所改變。

怡潔：我跟珮慈的感覺有一點像。另外我覺得華人根深蒂固的觀念真的有點太重，連我的父母面對沉重的房貸壓力下，對於能留下房子給後代還是感到開心。

芳瑋：我覺得我們的觀點會影響租金的選擇，以我過往的經驗，每一年租金都會漲，房東的態度就是：看你要不要租，不租就拉倒就搬走。所以我覺得租房的人長期之下會覺得自己很薄弱，然後命很賤。我很能體會那居安不定所以想買房子的想法。我自己的經驗來看房東覺得自己是所有權人所以權力高一階，租客就硬生生的要跟別人低頭下跪，所以最終目標還是買房子比較好，在台灣這樣的環境下要一輩子租房有點難。

士傑：在台南的租屋經驗，因為是學生租屋，所以經驗與未來租屋的經驗有差。針對買房這件事因為在台南租房的經驗是很安逸、舒服的，所以未來可能會選擇租房，但家人聽到的時候會有點反對，覺得生活不太安定。

昱至：台灣與德國面臨的租買選擇是不一樣的，在台灣租屋市場和買屋市場替代性有點低，感覺像是被逼著買或逼著租，外國相對則相對自由。以我個人而言，因為注重隱私的部分所以會偏向選擇買房。

博宇：台灣的租屋政策長期被忽視，政策長期導向買房，租屋相關的政策少，忽視租屋市場也是可以適當調節一下房地產市場，相對國外則會有租金管制、租金補貼等政策。

老師：的確我們知道過去長期一面導向買房市場，我很早就在呼籲新政府租屋市場要有結構性的改變，尤其現在租屋市場還不是地上化，房東為了逃稅而造成這樣的結構性問題。如果有所改變，整個租買的替代選擇更多之下，使得房價因此能夠有所調整，不過這需要很長時間的改變。

怡安：影片內容感覺是設計過的劇情，挑了一個對於居住保障特別健全的德國來做比較，形成強烈的對比，譬如西班牙房屋自有率也高，那為什麼不跟他們做比較？他們的想法會跟我們有什麼相似或相異的地方？這是我比較好奇的部分。

尚華：按照蕭颯的小說來看，買房和租屋在台灣就像一個階級一樣，短時間要改變有點困難。另外有一點，覺得藍先生根本不適合買房子，以他的狀況來計算他最有可能是買了新北市的豪宅，才需要占據所得的三分之二，所以我覺得他這樣不是一個正確的購屋方式。

老師：蕭颯寫的《逆光的台北》大家可以看看，這本小說也是讓我感觸到很深的房屋階級問題，雖然是小說有點誇張卻附有寫實。逆光背後隱含著階級，反映這幾十年來房屋價值觀的改變，很值得去看看。

老師：我們最近在做房價所得比的調查，台北市有六成的貸款負擔率，所以買房到底困不困難？以錢滾錢的話不太困難，有第一個房子後，買第二、三就變得沒那麼困難，但從沒有房要買第一個房子，這會是非常困難的。

老師：這影片我看了很多次，最大的感覺是很沈悶，整個壓力是很大的，雖然知道是設計過的，但看了德國的例子就覺得很開朗。最近哈佛的教授 Michael Sandel 來台灣，他的書討論到什麼是正義，發現到他就是用道德價值之間談論到你自己覺得如何選擇，當然都是不同的意思，基本上賺錢和生活品質這也是兩個不同的選擇，看到藍師傅這樣選擇，背後或許還是有賺錢的或是獲得到安全感，否則他不會想這麼拼命的去買房。

【文獻導讀】 The State of Affordable Housing （導讀人：黃怡潔）

老師：看完有什麼心得？

怡潔：一開始在想說這篇內容跟可負擔住宅的關係在哪，但思考後發現他們把可負擔住宅的定義拉得很廣，像在台灣可能就如租金補貼、貸款優惠及興建公共住宅等，但在這篇文章中他從政策面、法制面、使用分區和人種等多層面的考慮。例如在台灣的公營住宅，每一個人的租金都是同一的，但在文章中作者卻強調要根據每個租戶不同特性去設計政策。另外作者也提到那些高品質的社會住宅是很不切實際的，應該把這部分的支出用在使更多人受益，我覺得他們的層面蠻廣的，是台灣可以採納的。

老師：這篇文章本來是放在住宅政策那門課用的，但放在這討論也是從另外一個的角度去看，從消費者的角度去想，可負擔住宅到底是不是一個好的投資，之前有做過一個研究在討論，是要等待租金補貼還是要去等待可負擔住宅？這兩者等待的時間成本是很不一樣，所以得到可能等待租金補貼是比較快的等等的想法。

【個案討論】美河市(報告人：吳若瑩)

(詳見附檔)

老師：此個案很有意思，值得大家深入探討。