

## 作業檢討

根據 MVC 法則，若有相同平均數，卻有更小變異數，則為更優秀產品。而若是相同變異數，卻有更高平均數，也是表示更優秀。但若是高風險，同時有高報酬，則無法藉由 MVC 法則來比較，只能藉由風險偏好來決定投資決策。

若相關係數 $<0$ ，則可以藉由投資組合，來對沖損失，讓風險更小，利潤更高，但不能夠 $=-1$ ，否則是在做白工。

## Timing

- 投資時機 VS 消費時機 (是否一樣)
- 因為房地產是投資消費兼具，因此需要針對兩者進行 tradeoff
- 房地產景氣循環 VS 總體景氣循環
- 景氣是否一直往上？
- 對老師而言，由於消費佔主要比例，因此時機相較沒那麼重要，買手機時不會像考慮買股票一樣那麼在乎時機。
- 另一點就是，每個人對於時機都是眾說紛紜。也會因為產品類型、區域等因素，產生許多「噪音」影響分析。而若是只有一戶，也無所謂賺與賠的時機了。
- 但認為時機重要的原因在於一來產品價格高，一點誤差都是幾十萬的金額，再來是有人也的確因為進場時機相對好，而大賺一筆。
- 台灣歷史上有四次房地產景氣循環，分別是民國 62-63、67-68、76-78、以及 92-103 年，其中前兩次由於分別都是漲兩年、跌七年，因此又被稱為七年循環。而前三次都有著急漲緩跌、擴短收長的特性。第一次漲了一倍，跟物價上升率差不多；第二次比物價多漲了四成，第三次則是個分歧點，在台北從 10 萬/坪漲至 44 萬/坪，第四次則是從 35 萬/坪漲至 80 萬/坪，直至今日。
- 會有急漲緩跌的特性，根據投資心理學來看，由於大家都想要套利，因此會有大量熱錢湧入，造成急漲。但對於自己買高，由於是高價格產品，因此不輕易認輸，造成價格向下修正緩慢。
- Time lag 會影響時機，由於從投資，生產，交易，到管理，房地產的時間單位通常是以年為單位，因此常常看到市場一片大好，而進去開發，等到產品完成市場也冷卻了。因此在時間長度。在房地產時機分析上，要格外注意。
- 會產生如今台灣市場不合理的持有率，有一個原因是因為用資產去買房，而非如之前的以所得買房。
- 預售屋是影響市場的關鍵，而非零星成交案。由於預售屋是整批地賣，因為價、量都具有代表性。
- 台灣由於罰則低、持有成本低，因此囤房相對容易。比如說，看板廣告是以廣告不實來懲處，但若是以詐欺，那資訊透明度就提高了。
- 目前已發展國家自住率是六成，發展中是八成。
- 基準指標:房地產交易買賣(投資)、建照(生產)、預售屋價格(交易)、空屋電表(使用)
- 景氣因為有次市場特性，因此還可以分地區、產品、周遭交通等，來分析景氣，不應以偏概全，粗略分析。
- 一般產品可以看典型(三房兩廳兩衛)及非典型來區分
- 時機還可以分自住、投資，自住又可以分首購、換屋，投資可以分短期、長期(收房租)