

## 0308 上課紀錄

### 屋主 vs 屋奴

	屋主	屋奴
定義	住在房子裡，生活是 <b>better off</b>	生活 <b>worse off</b>
例子	Robert	藍師傅

買房子不一定是屋主，不買房子不一定是屋奴。不是用是否有房貸來衡量。

經過幾年的屋奴變成屋主是可以被接受的？

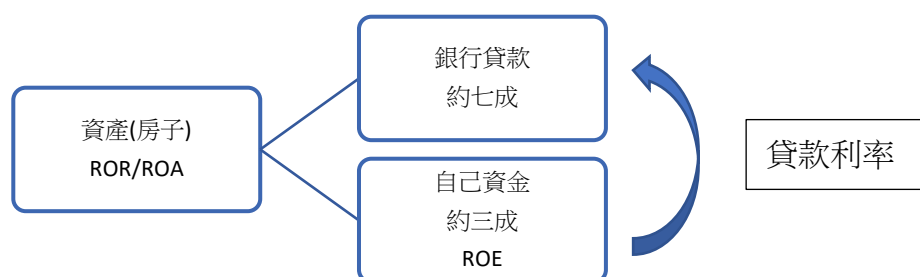
老師：3-5 年還可接受。但沒有標準答案。消費的沒有標準答案，但投資有。

很多人買房子是因為中低報酬，中低風險，相對股票、期貨來說。買房子主觀、客觀都要考慮。

真實報酬、需要報酬(require rate of return)、預期報酬(expected rate of return)

預期報酬 > 需要報酬 => 投資

需要報酬(require rate of return)：riskless rate of return(債券...) 往上加或是平均報酬上下加減



賺的錢不是全拿，投資房地產相當於合夥投資

怎麼花錢？NPV=0

投資決策的生命週期(life cycle)：

1. 產品（房子）：預售屋(比較像 forwards)、新成屋、中古屋，最後到都市更新
2. 擁有：買進、持有（租金收益） 賣出，關鍵在於持有時間
3. 購屋者：單身、有結婚的人、有小孩的人、老人

\*持有時間越短，通常是高風險低報酬

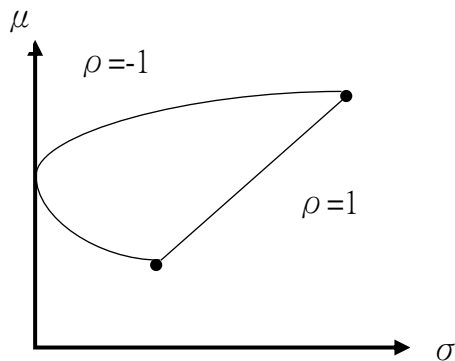
\*預售屋價格通常比新成屋高

\*沒有財務不要做決策，不要只有財務就做決策。

\*考慮變異數

\*在房地產上，大多數人是保守的。

投資組合(portfolio)：房地產難做投資組合( $\rho$  介在-1 和 1 之間)  
交易成本高 搜尋成本高



需要 喜歡（心中之尺的釐清）搜尋 理性、感性分析 做選擇

### 決策層級

1. 確定預算（頭期款、貸款）
2. 區位
3. 產品大小多少....

怎麼決定要不要買房子？

租金比付銀行的利息多，就可以買房，這沒經過學術檢驗，只是大眾的購屋決策。  
越複雜的方法未必是越好的投資決策。

現在大家對囤房稅的用處眾說紛紜。實際上的價量影響未確定。

大家應該關心的是住在社會住宅裡住的人，是否是真的弱勢的。

租屋網裡面有社會住宅（社宅到底是給誰的？）

社宅裡規定三成的人是弱勢族群，七成的人不是。強調混居。

七成多的老人居住的地方沒有電梯，如何解？多元方案應該出現，不應該只有都更、違老重建，中繼住宅也是一個方法。

### Paper 討論

#### Science Engineering and the Discipline of Real Estate

以前爭議房地產到底是不是一個學門？最早是經濟系，之後衍生出財管（多了時間），再從財管系分出房地產（多了空間）。

房地產結合理論推導和實證研究，有規範性（應該是怎麼樣）和實證性（實際上是怎麼樣）的內容。

Real Estate Journal Quality Perceptions of the International Real Estate Research Community  
Real Estate Economics 和 journal of Urban Economics 和 Journal of Real Estate Finance and  
Economics 還是有一些市場區隔的，但近十年亞洲的 IRER 越來越好。

**【作業】**

你的購屋決策是什麼？假設你要買房子，你要消費還是投資？

上課心得