

- 回顧上週作業：

1. 房子描述居住史：房屋的選擇，希望同學可以多方考量房屋內部及外部的環境，或者房子的管理維護…哪一個你覺得重要。最好的選擇方法：逆市場選擇這個作業的目的：幫助我們更了解購屋選擇的偏好。
2. 第二部份：看完藍師傅及 Rober 居住擁有/租賃的個人的心得想法
3. 這個影片是讓大家重新思考租買房子的問題，隨每個人的價值觀不同。影片中藍師傅最後深感嘆道：如果今天政府可以讓我們租房子，寧願租屋而不要買房。這背後牽涉到政治因素還有很多複雜原因，這是每個人價值觀上的不同。很多的選擇都是價值觀上的問題，每天我們都在進行資源上分配的選擇。我想透過這個故事讓大家去對照彼此不同的價值觀，和自己價值觀上的差異。
4. 身為過去台北副市長，老師建議一個政治人物，要做好的就是讓社會中存有更多不同的價值觀，讓每個人都可以擁有自己的自由空間。

- 上週課程回顧：買房決策，報酬及風險

1. 買房的目的：一般會分為投資或賺錢(買房自住、投資消費)，這兩者的決策準則是甚麼
2. 買房或投資房地產有甚麼好處與壞處？
好處：增值、居住上比較有安全感、增加個人的成就感、信用評比比比較高
壞處：在資源有限下，可能會排擠掉一些人生選項(有些人買房後，身負房貸可能生活會更有壓力，或者有些人會選擇不生孩子)、可能會限制工作地區、房子很貴，負擔能力有限

- 買房子：心中之尺與市場之尺

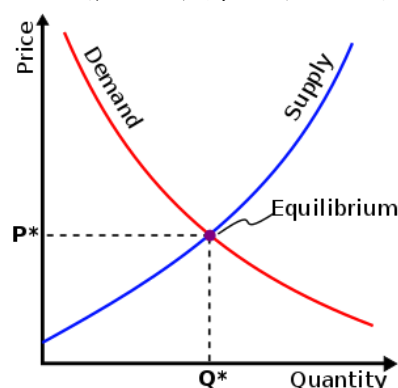
1. 心中沒有尺，就不要入市場：心中沒有尺，就很容易受到房仲的一些話術所引導，而忘記甚麼是自己最需要的、最能夠符合自己需求的。你的心中之尺就會變成別人的市場之尺。大家背後的決策邏輯都太過簡單，這是人生很重要的決策。大家顯然都太輕易決定是否要買房，與買菜的心態不同。如果房子變成只是市場上的投資工具，業者只要透過一些手法，採取飢餓行銷的做法，這對房屋市場是很扭曲變形的。
2. 心中之尺：將自己或家人的居住史都羅列出來，通常是家庭買房，所以家庭成員的居住史都要同時兼顧。衝突妥協，符應個人價值觀需求。
3. 不同的價值觀：多元價值選擇
Hosing：人跟房子，每個人不同，他的好房不一定我的好房
House：房子
Home：家
4. 買房：熟悉是一個很重要的關鍵，不太贊同各類的海外投資，熟悉是很重

要的一點，一定買／投資熟悉的地方。沒個人 熟悉的部分也不一樣，當然買個人的資產配置也很重要。熟悉的意思是自己熟悉的專業，每個人投資的部分也不同。

5. 老師的心中之尺分享：NPV 等於零！希望這輩子賺的可以這輩子花完，還希望在宅老化，最後晚年可以在自己的家裡死掉。。

● 房地產的市場分析

1. 房地產時空模型分析，在一定的區域範圍前提中，才會去討論供需之間的關係，千萬不要把不同市場搞混。



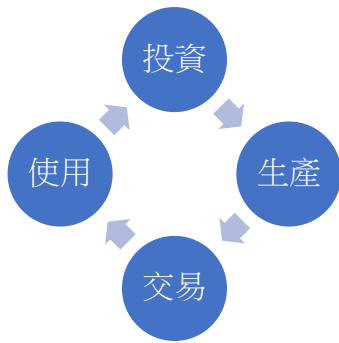
我們如何確定市場範圍，如何界定：房屋市場的替代性。能完全替代的產品，例如零錢。完全不能替代：左右腳的鞋子。

比如說台北人會在台中買房嗎，或者會在新北買房嗎，會跟不會就是替代的概念。高雄跟台北的房子替代率低。他們就是兩個不同的 submarket。新北跟台北的替代性就越來越 strong。

2. 總體市場與個體市場分析：

	現在	未來
總體	供需價量可以從現有資料取得 (二手資料)	短期？中長期？
個體	某區域的房價相關也可以資料取得(一手資料)	我們要推估的

3. 房地產的生命週期：每一項都有時間落差。掌握精準時間，就不會死在房地產的沙灘上。

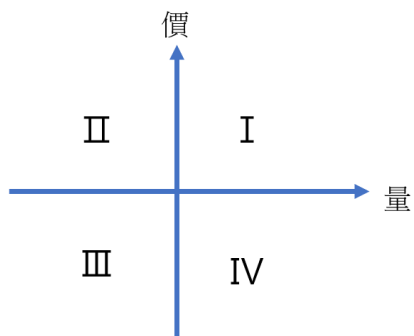


交易→生產：預售屋

生產→交易：成屋

● 風險(risk)與不確定性(Uncertainty)

已知叫風險，未知叫不確定性



1. 股票市場：量先價行
2. Demand：有能力且有意願，牽涉到所得(由就業機會得知)/家戶數(從社會增加去觀察)。如南科、竹科房價大漲，台北市外移人口增加。牽涉到當地的工作機會和家戶數得知
3. Need：有意願沒有能力