

第一章 不動產決策之演進導讀
報告者：曾祥珉

房地產學術思潮論文集

論文主要描述

- 有關不動產之決策是如何演進的
- 影響不動產決策之演進力量
- 不動產決策之品質
- 20世紀末期與20世紀前期不動產決策的優先考量
- 科學與藝術兼具的不動產決策

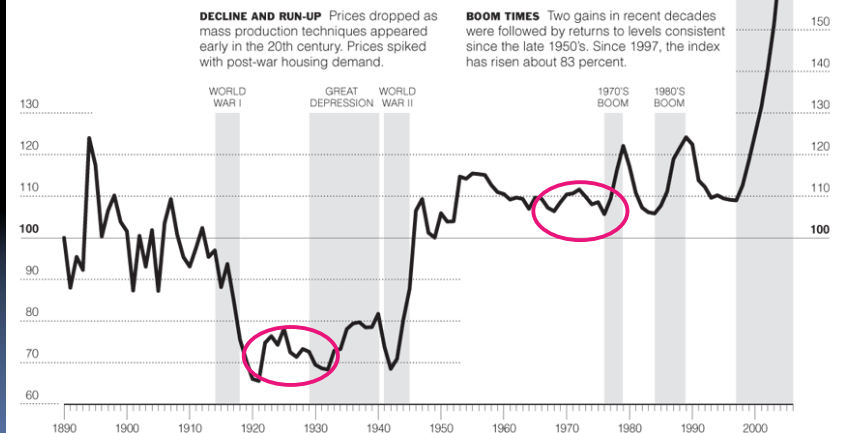
不動產決策之演進

- 90年代早期，最重要的因素是**需求**、**區位**、**資訊**、**管理**和**融資**。（市場供不應求）
- 賣方市場轉變成『需求市場』，需求減緩造成價格下跌。
- 空間使用型態改變，造成地段需求減少。
- 科技的發展造成不同需求改變。
- 利用證券化方式控制不動產。

A History of Home Values

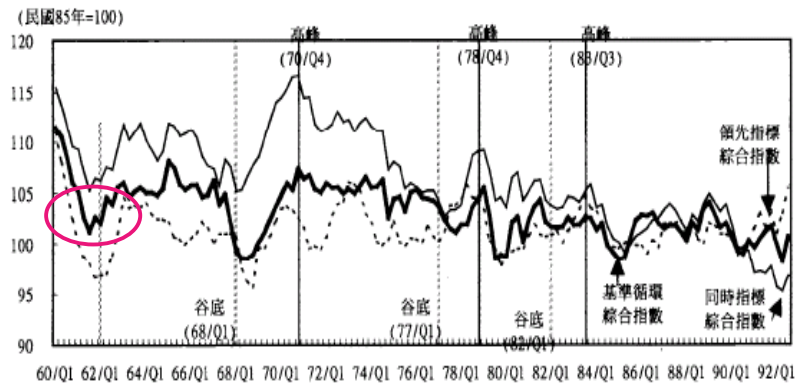
The Yale economist Robert J. Shiller created an index of American housing prices going back to 1890. It is based on sale prices of standard existing houses, not new construction, to track the value of housing as an investment over time. It presents housing values in consistent terms over 116 years, factoring out the effects of inflation.

The 1890 benchmark is 100 on the chart. If a standard house sold in 1890 for \$100,000 (inflation-adjusted to today's dollars), an equivalent standard house would have sold for \$66,000 in 1920 (66 on the index scale) and \$199,000 in 2006 (199 on the index scale, or 99 percent higher than 1890).



台灣房地產景氣循環趨勢圖

圖 4：台灣地區房地產景氣綜合基準循環指數趨勢圖



資料來源：內政部建築研究所，台灣房地產景氣動向季報。

不動產決策工具及資訊的演進

電腦化與資訊化的成果

- 個人分析工具：手算、尺→電腦化
- 決策系統：財務、會計報表→專業化軟體
- 投資及評價技術：簡單靜態結構→稅後折現分析、
- 經濟及人口統計學的資料：MIS資料庫獲得精確而有用的各種資料
- 不動產報導市場的範疇：地方性→全國性→世界性
- 不動產市場資料來源：
 - 50s 個人印象→60s 經紀人估價→70s 調查→90s 資料庫
- 資本市場資料：
 - 50s 描述式資料→80s 具體的衡量→90s 資本與成分定量化

影響不動產決策之演進力量

資金取得方式改變

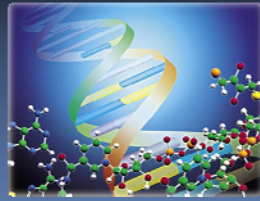
- 直接的資金取得。
 - 證券化、財務管制取消、財務工程、稅制改革、預期通貨膨脹及主要機構投資不動產的合法化
- 海外資金與退休基金的流入。
 - 有利的貿易平衡、相對有利的通貨購買力、全球化分散風險的動機，以及相對較不吸引人的地主國投資機會—“房價指標”
- 不動產投資獲利廣泛的宣傳。
- 不動產證券化。

不動產決策之品質

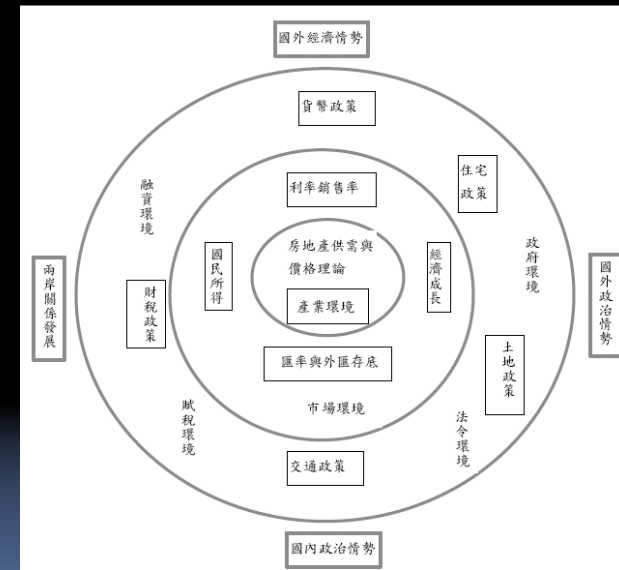
- 商業不動產軟體模型。
- 地理資訊系統。
- MIS。
- 文字處理進步造成弔詭的結果（資訊的嚴謹與浮濫...）。
- 計算與資料的複雜累計，造成驗證得困難。
 - Black box effect !!

科學與藝術兼具的不動產決策

- 資本
- 空間使用者
- 服務
- 建築開發者
- 公共部門
- 決策者之強制信託
- 法規要求與合法先例
- 社區要求與政治考量
- 顧客對空間之需求
- 資金供給者的要求
- 結果更好的機會
- 風險評估
- 競爭壓力
- 教育訓練



台灣不動產投資之風險來源



資料來源：蔡曜如，2003，我國房地產市場之發展、影響暨政府因應對策，中央銀行季刊第二十五卷第四期。

結論

- 本文回顧了房地產決策發展，採取1950到1990年房地產決策變遷的長期歷史觀點，然後提出進入二十一世紀的展望。
- 在同一時期，作者回溯房地產計畫有關事件的發展，記下如地理區、組織焦點、發展重點、資金來源、金融管制及住宅金融之課題。
- 本文擴張房地產資本市場的討論並提出一個架構，希望可以當房地產主要結構改變時，可以估算出來。