

房地產投資決策分析

報告人：楊博翔

內容大綱

- 決策過程
- 投資分析
- 可行性分析
- 投資決策生命週期
- 心中之尺與市場之尺
- 討論

決策過程

- **策略階段(界定報酬 / 風險)**
投資原則建立—確立投資者個人的需求利潤與最高可能風險。
- **分析階段(衡量報酬 / 風險)**
如何衡量?方法為何?—熟悉各種分析技術與方法
- **決策階段(評估報酬 / 風險)**
方案選擇與投資組合與否—考慮經濟問題及時間問題。

投資分析-預期收入與支出之評估

- **投資標的物—資產(Capital Asset)**
評估資產價值—估價技術的掌握。
- **投資者自有資金(Equity)**
自備款(your own money)—決定投資標的關鍵。
- **投資者週轉資金—貸款(Debt)**
別人的錢(other people 's money)—槓桿工具(leverage)。
- **營運淨收入(Net Operating Income)**
房地產：NOI或處分利得。
- **投資者VS. 貸款者**
 - (1)收入：債務部份(Debt Service)與現金流量(Cash Flow)。
 - (2)資金：黃金法則—誰擁有黃金誰制定規則。
 - (3)權利：貸款者有優先請求權。
 - (4)風險：貸款者之收入較確定，風險較小。
 - (5)投資觀點：貸款者—長期觀點；投資者—中短期。

可行性分析—能做嗎？

- **內容**

(1)策略分析 (2)法規分析 (3)競爭力分析 (4)市場分析
(5)產品分析 (6)建築工程分析 (7)財務經濟分析

- **投資分析vs. 可行性分析**

投資分析—追求最大利潤；已存在或正在進行
可行性分析—追求最適方案；尚未開發。

- **估價分析**

(1)市場價值(Market Value)：正常價格的界定。
(2)價格形成：市場供需、個人偏好、議價能力。
(3)價格估算：最可能銷售價格vs. 市場成交價格；區間or定額
(4)估價方法：理論建立與方法應用問題(成本、收益、比較法)

投資決策生命週期

- **房地產本身**：金字塔型，時間過程。
- **擁有房地產**：取得、經營、出售。
每階段面對不同資金需求、現金流量稅負，也面臨不同利潤、風險及經營時間。
- **房地產投資者**：個人(年輕、中年、老年)及法人機構；投資vs. 投資+使用(消費)。
- **各種投資生命週期的整合**

心中之尺與市場之尺

- **1. 心中之尺—主觀價值(Value)**
投資者個人偏好、行為思考模式、知識經驗…
- **2. 市場之尺—客觀價格(Price)**
基於房地產效用、稀少性、可移轉性及有效需求前提下產生的經濟價值，經由市場供需調整後以貨幣額表示，為投資衡量的準則。
- **3. 投資決策—兩尺之交集**
從「客觀價格」與「主觀價值」兩種不同衡量標準的交集，做出房地產投資的最佳決策。

討論：如何選擇好蘋果(投資標的)?

- 怎樣的房子是好房子?
Location? Price? or just Love it?
- 平衡市場之尺與心中之尺
— 理智與情感的拔河
- 能力與需求的認清
- 以小搏大：槓桿工具的雙面刃