

房地產投資決策分析

報告人：丁嘉言

日期：**2010.10.4**

2

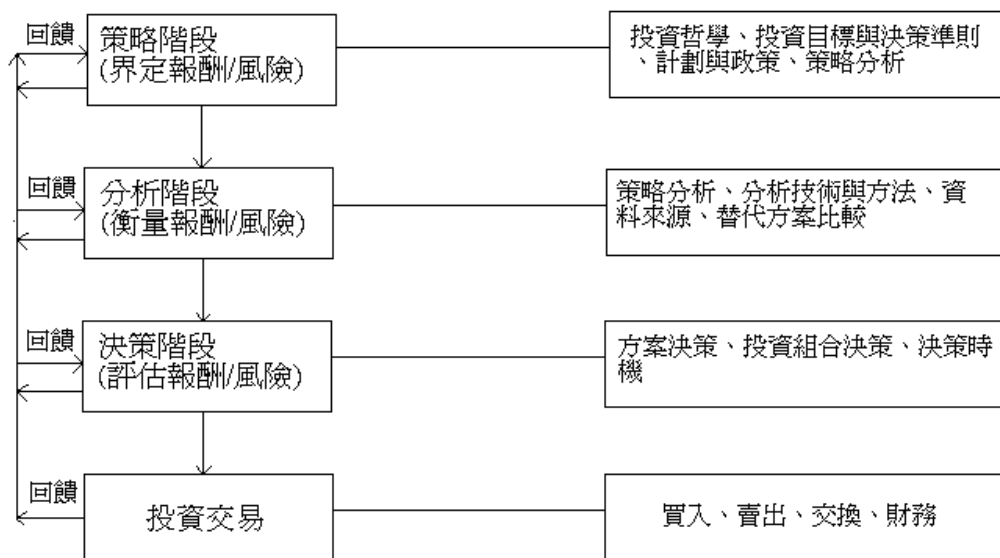
摘 要

讓房地產投資者了解投資決策過程，對投資分析與可行性分析內涵有所認識，最後透過投資決策的各種生命週期的體認，充分了解房地產投資決策的特色。

決策過程

- 策略階段(界定報酬/風險)：建立個人的投資哲學、原則、目標。
- 分析階段(衡量報酬/風險)：熟悉分析與衡量方法。
- 決策階段(評估報酬/風險)：選擇投資的比例、組合等。

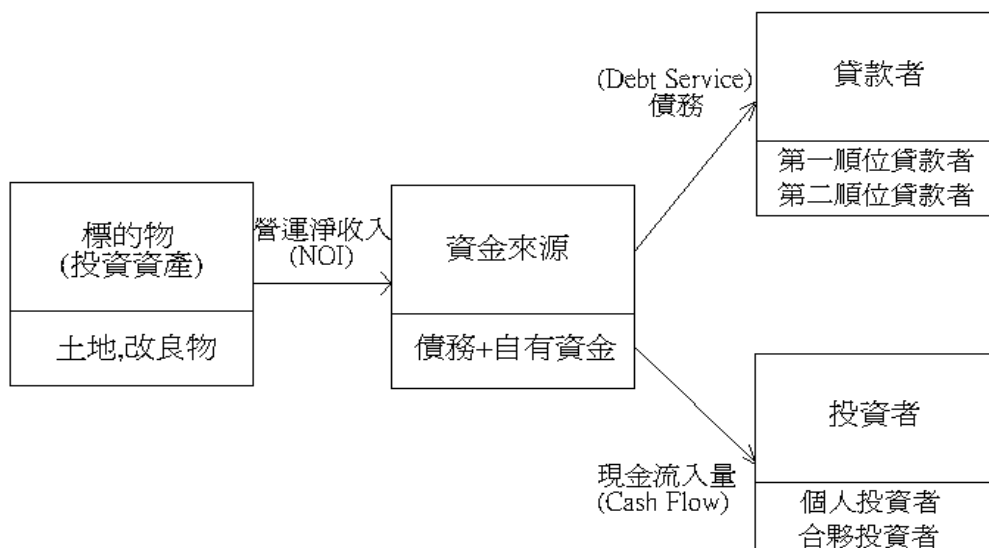
房地產投資決策過程架構圖



投資分析

- 投資標的物—資產價值評估
- 投資者自有資金—自備款
- 投資者週轉資金—債款or貸款
- 營運淨收入
- 投資者與貸款者之關係—營運淨收入之分割、債務/自有資金比例、收入優先請求權、收入之確定性、資產優先請求權、較短之投資時間。

房地產投資標的物資金與收入關係

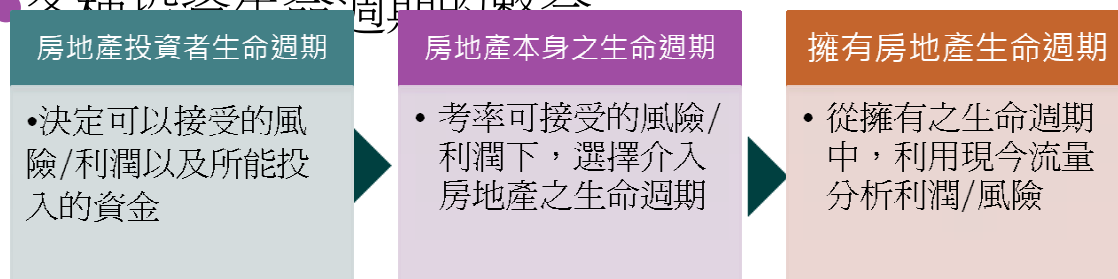


可行性分析

- 可行性分析內容—策略、法規、競爭力、市場、產品、建築工程、財務經濟。
- 投資分析與可行性分析
- 估價分析與可行性分析—市場價值

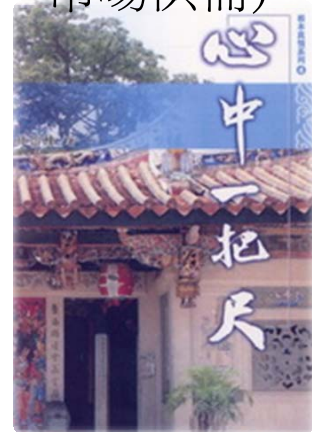
投資決策生命週期

- 房地產本身的生命週期—投資、生產、交易、使用
- 擁有房地產的生命週期—取得、經營、出售
- 房地產投資者的生命週期—年輕、中年、老年
- 各種投資生命週期的整合



心中之尺與市場之尺

- 心中之尺—房地產價值的衡量(主觀)
- 市場之尺—房地產價格的衡量(客觀、市場供需)
- 投資決策—兩尺之交集



問題與討論

- 從策略、分析到決策的過程中，我們必須要認清的事實為何？
- 各種投資生命週期整合的先後順序，是否一定如圖所示的進行？
- 就目前為止所受到的房地產投資決策訓練，若要投資房地產，試問你心中著投資價值是什麼？然後再去調查實際價格，看看其間的差異如何？為什麼會產生這樣的差異？