

房地產投資與決策分析第十次上課紀錄

時間：2010/11/15(一) 14:10~17:00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

紀錄：吳孟臻

出席：張金鶚老師、丁嘉言、邱逸芬、郭哲瑋、彭佩瑩、戴國正、黎佳貞、蘇曉瑞、黃國榮、賴宗炘、廖庭萱、陳相甫、楊雅婷、林逸杰、楊之寧、吳孟臻、李展豪、梁劭仔、邱煜婷

第一節課

1. 國泰案介紹
2. 需求案
3. 景氣案
4. 房地產市場分析個案
 - 大環境分析
 - 市場供需動態分析:需求例如人口、家戶變動、市場胃納

Q1:方法論上，做市場分析有何的盲點？

A1:

- ◆ 有三種 first hand data—個案問卷、仲介者或銀行的問卷、從五種廠商的問卷。問卷要考慮包含設計、找樣本、回收、有偏誤怎樣調整。
- ◆ 如何調查樣本接近母體—抽樣是否隨機(ex:租屋調查，樣本卻都是學生→有偏誤;電視台為藍，導致偏綠的民眾不回答，抽樣結果藍勝→有偏誤)
- ◆ 調查方法的技巧—如果取得確切成交價→維新周報、住產雜誌、假扮消費者去調查價格。一個地區的價格有平均價格、中位數價格、模型價格。
- ◆ 四季全國價量指數趨勢圖→非四季的波動，而是四季平均，看出年的趨勢，為一平滑曲線。
- ◆ 市場對過去的漲跌，由供給、需求、總體三方面來看。在房地產有領先指標，有預測功能;事後也會讓大家評比預測得準不準。也有可能從眾行為—大家都覺得領先指標準所以 follow→使領先指標更準

Q2:從結果來看，如何來看待未來市場的變化？

第二節課

提供兩個方法來解決市場分析構面的問題

- ◆ 四方格象限設計:「現在—未來」、「總體—個體」、「綜合解決問題」
- ◆ 研究不動產，要掌握「現在與未來」、「總體與個體」的鴻溝。報告者的做法:基本資料的確認、分析總體、個體環境、財務試算。實務上的作法:景氣好的時候不做什麼分析，有地就蓋。國外偏需求調查，國內偏供給調查。

Q1:從供給和需求去看市場分析，有別於估價只需要一個價值，市場分析由需求面得到值不值得投資(需預期結果)。分析要做細緻化的討論，過去、現在、未來，掌握不變的再掌握可變的。房地產分析有三塊:投資分析、市場分析、財務分析。

Q2:新店美和市，報告不是券商做的而是中信自己做的

Q3:分析速度若太慢，等你分析完了之後，機會早就被有經驗有直覺的人搶先投資了。又例如太平洋在翡翠灣蓋公寓，分析報告是建議不要蓋，但老闆硬要蓋→後來還是倒了。

A3:分析要先客觀，再經過主觀的判斷，分析過程不能主觀。

第三節課——愛爾蘭房地產影片

這則影片用誇飾的手法描述愛爾蘭人熱衷房地產的程度。愛爾蘭房地產泡沫化原因:文化(有房子表示有社經地位、移民初期想要擁有房子、害怕)、行銷(讓你有最高的衝動要買房子)、教會(每個教會都有很多房地產)、安全、政府(貸款讓你可以買得起)、貪心(房地產變成圖利的工具)

愛爾蘭房子自有率 75%，房子現在已經變成一個結婚考慮的條件，也變成安全的依靠。