

日期：2019/05/03

講者：國立政治大學 張金鶚特聘教授

房地產投資的 10 大提問

中山大學財管系舉辦之玉山金融講座於 5 月 3 日邀請到國立政治大學張金鶚特聘教授蒞臨演講。張教授長期以來關心國內房市，曾在 2013 年擔任台北市副市長，在不動產、投資和教育方面都有豐富資歷，甚至被房地產業稱為「房市空頭總司令」，可見其在國內房地產業的影響力。

房地產，顧名思義包含房屋、土地及產權，可大致區分為消費取向與投資取向。消費取向重視的是自身住的舒適與否，即追求自身效用極大化，追求最大滿足；投資取向則較重視自身賺錢與否，即所謂報酬率之概念。但由於房地產擁有不可移動、異質、不可分割、消費投資雙重等的特性，就本質來看，並不是好的投資商品，卻是個人類生活必要的消費產品。在張教授過去所做的研究也提到，房地產市場的投資報酬率並不同帳面顯示的高，還須扣除通貨膨脹、交易成本、持有成本以及市場風險等可能的損失，絕不是一項穩賺不賠的投資。再加上房地產投資通常金額龐大，無法充分分散風險，因此在細節上更需斤斤計較，包含貸款條件、購屋條件、未來利率走勢、現金流量相關財務控管、未來區位發展等，都是從事房地產投資所需考量的，故承受的壓力相對比投資一般金融商品更高。

張教授指出，台灣房屋交易目前仍是以自住消費為主要目的。而不論消費取向、投資取向，或同時具備兩者取向的投資人，如何買到好房子都是其最關切之議題，其中的挑選概念不僅要考慮房屋品質、購買時機與價格、地理位置，亦要注意管理成本、風險報酬、周遭鄰里之良莠等，因此一個公開透明且容易取得房地資料的資訊系統對投資人來說是相當重要的。演講中提到的不動產自動估價系統公益性平台，是除現行內政部不動產交易實價登錄制度之外，另一個對房地價格的訪價與趨勢有一定程度幫助之平台，透過交易資訊更加公開透明，以增加價格合理性，並減緩市場失靈與偏離的程度。

處於不同的生命週期階段對房屋會有不同的選擇與看法，然而房地產是一輩子的事情，必須謹慎思考。另外，不同世代對於購屋之順序甚至其必要性都有不同價值觀，重要的是認識自己，才能知道該如何選擇。最後，張教授強調，房地產投資需要的是利人利己的精神，我們能夠賺取合理的報酬，住到好的房屋，同時亦要解決居住正義、有效利用空屋等，促使社會環境的提升。有健全合理的房地產市場，才有穩定的金融環境，使國家的經濟穩定成長！



