房地產市場分析基本理念

碩一　鄧筱蓉

學習目的

- 了解市場分析的基本經濟理論。
- 從房市特性切入，了解市場機制中供給與需求的運作。
- 學習次市場分析、存量與流量、數量與價格、長短期動態調整、價格與品質關係。

小節：房地產市場分析應掌握個別次市場之供給、需求、價格、數量與品質

本章內容

壹、房地產市場特性

貳、房地產市場與供給

參、房地產市場供需調整分析

肆、房地產市場價格與品質

壹、房地產市場特性

一、房地產市場結構

房地產之產品是異質性產品（大同小異），只此一家，別無分店，所以個別生產者有部分決定價格的能力，屬於獨占性競爭市場。

壹、房地產市場特性

二、房地產市場特徵

房地產市場自己調整自己的能力相當緩慢，加上房屋的生命週期長，故無法使供需快速均衡。

壹、房地產市場特性

三、次市場的界定與類型

次市場的含意是指供需情況相互影響，擁有70%的主顧客稱之為主力市場，在進行市場分析前，要先釐清是供給面還是需求面。

貳、房地產市場與供給

一、房地產市場供給

房地產供給指超過基本價格水準以上的出租或出售行為。供給者從房屋類型可區分為新成屋或是預售屋以及中古屋兩種；而供給曲線可表示所有人或開發商出售不動產的意願及能力。短期供給彈性小於長期供給彈性。

貳、房地產市場與供給

二、房地產市場供給影響因素

房地產的價格、生產要素價格、生產要素生產力和技術、房市存量品質。

貳、房地產市場與供給

三、房地產市場需求

房市需求是指在某一時期，不同類型的房地產次市場中，不同價格所對應的需求量，價格與需求量的變動，非等比例變動（長、短期市場不同）。依需求類別可分為居住需求、非居住需求。

貳、房地產市場與供給

四、房地產市場需求影響因素

長期因素：人口變動、家庭結構變動、所得之變動、就業機會改變、房地產偏好變動。

短期因素：貸款或金融條件變動、通貨膨脹、預期景氣（房價）變動、稅賦變動、季節性影響。

貳、房地產市場與供給

五、房地產市場的供需與價量

房地產價格由房地產次市場內的供給者和需求者共同決定。唯一般房市無法如完全競爭市場有效率運作，因此房市有一定數量空屋存在。

參、房地產市場供需調整分析

一、房地產次市場分析

從供給面房地產產品角度，將市場細分為不同次市場分析；從需求面購屋者角度角度，將市場區隔為不同次市場分析。

參、房地產市場供需調整分析

二、流量與存量之調整

流量與存量關係複雜，流動的增加，使存量（空屋）不斷累積。

參、房地產市場供需調整分析

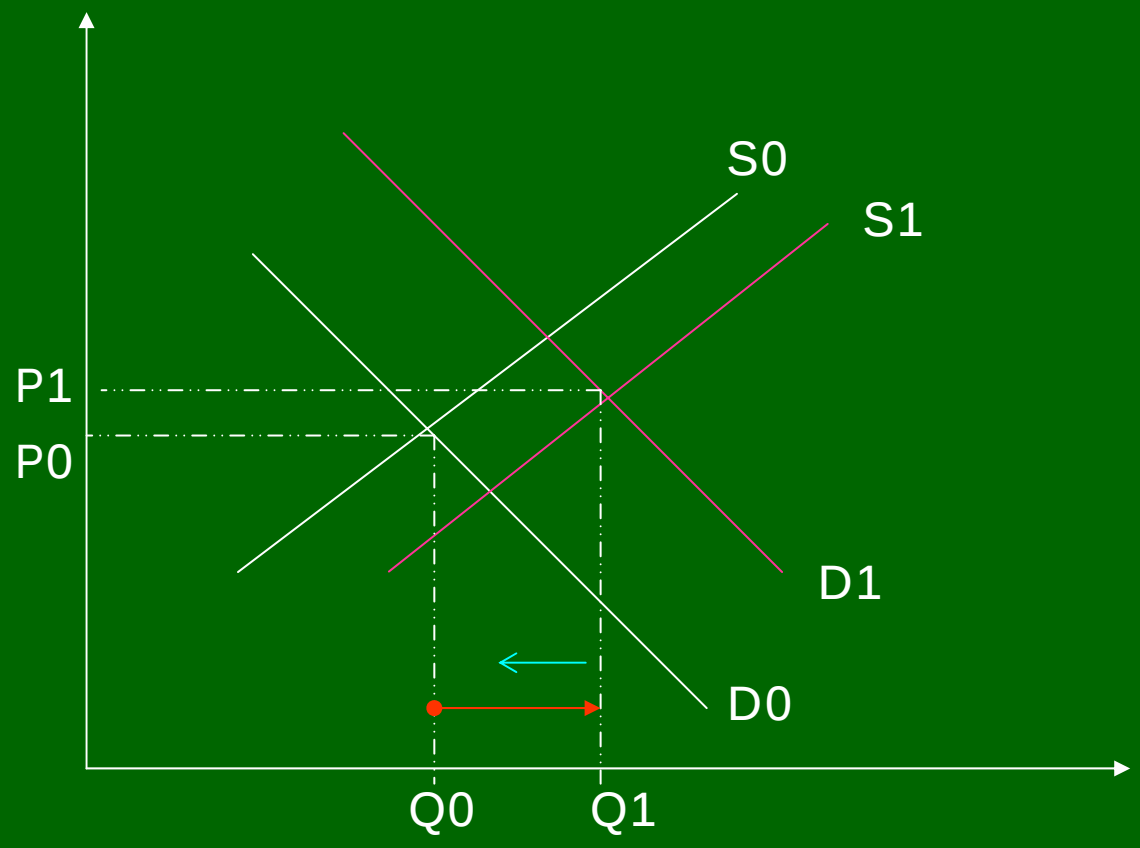
三、數量與價格之調整

不同價量關係下，不同的房地產市場出現：

房地產價量都提升－活躍市場，

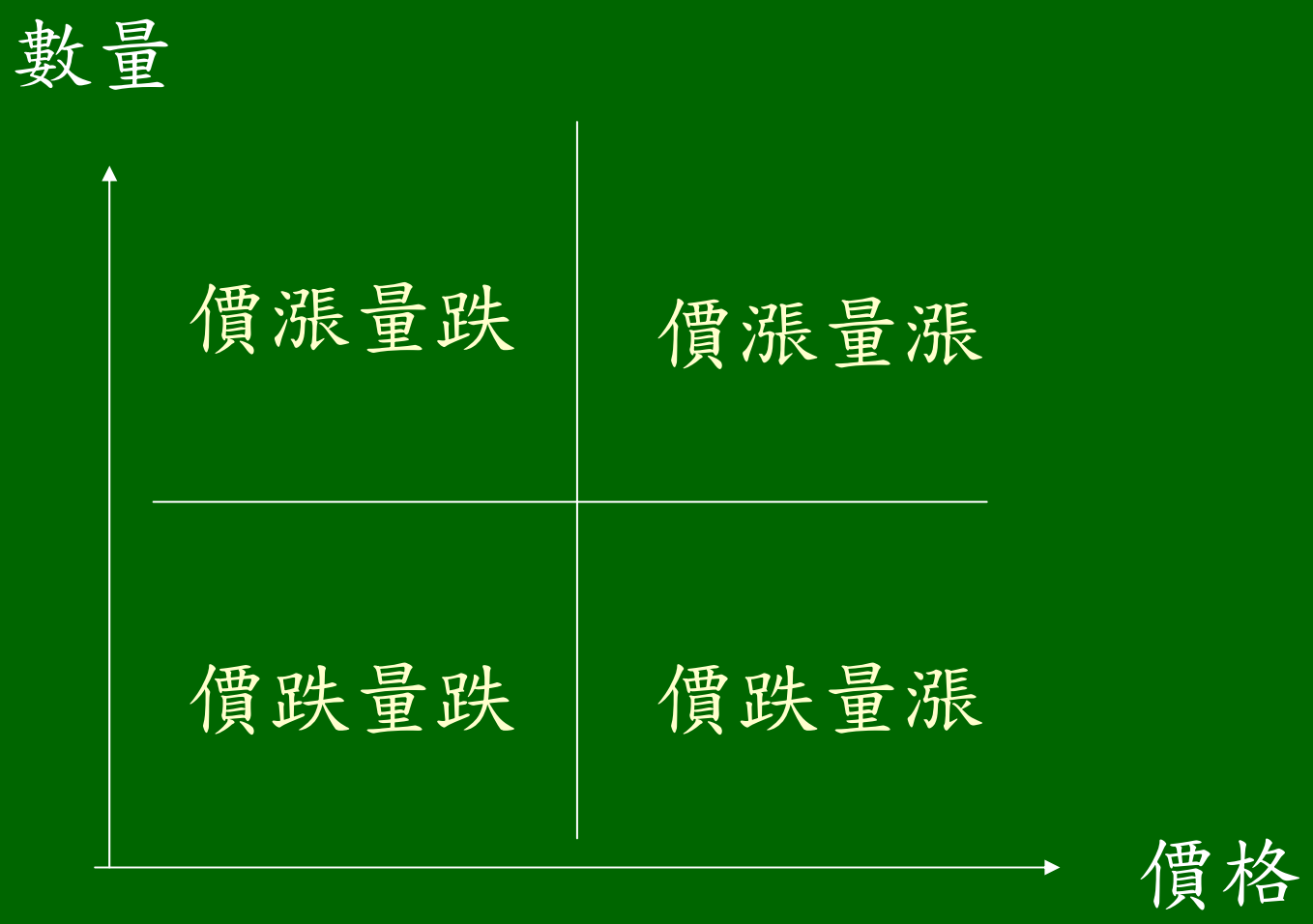
價量都下跌－沉悶市場。

在產品相同品質下，討論價格較具有意義。



房地產價量都提升－活躍市場

價量都下跌－沉悶市場



房地產市場四種價格與數量變動關係圖

參、房地產市場供需調整分析

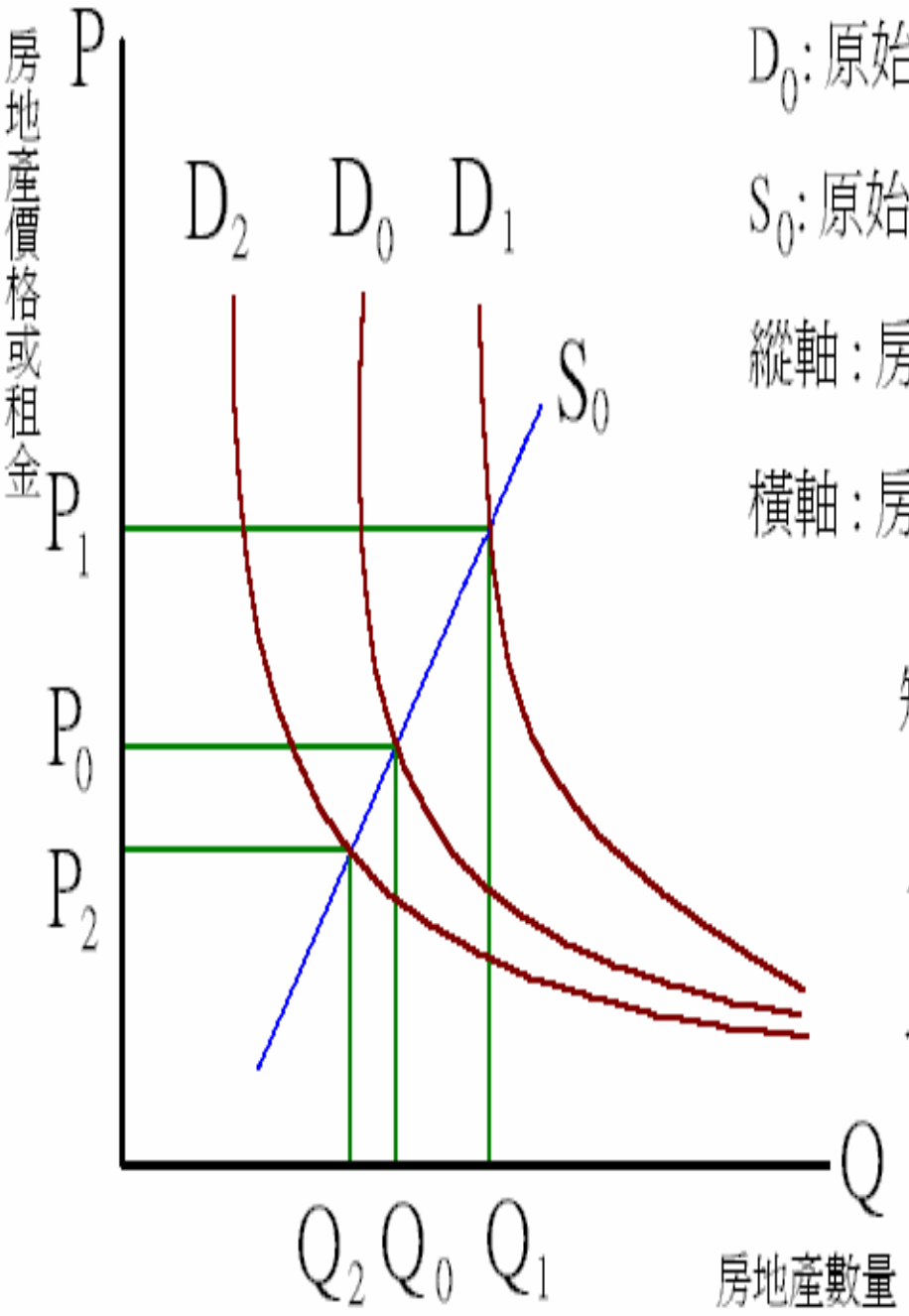
四、短期與長期之調整

房地產市場短期供需變動：

價格波動＞數量波動

房地產市場長期供需變動：

價格波動＜數量波動



D_0: 原始的房地產需求。

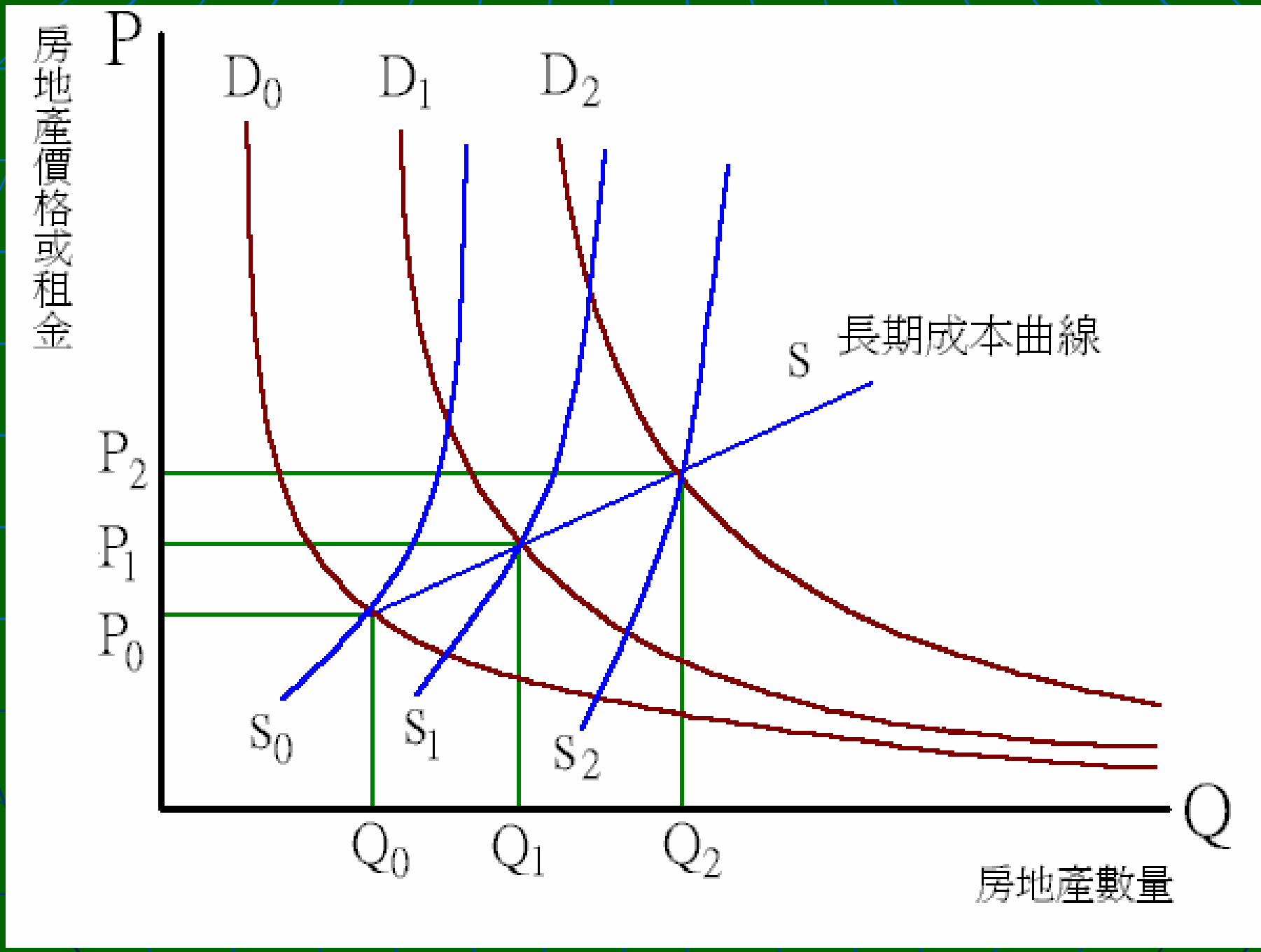
S_0: 原始的供給。

縱軸 : 房地產的租金或價格。

橫軸 : 房地產的數量。

短期供給曲線的S_0較無彈性，較陡直。

供需均衡會落在D_0和S_0的交叉點，即在P_0與 Q_0單位的房地產需求。


P
房地產價格或租金
D0
D1
D2
S
長期成本曲線
P2
P1
P0
S0
S1
S2
Q
Q0
Q1
Q2
房地產數量

肆、房地產市場價格與品質

一、房地產價格

價格的形成：從供給者個人的成本加利潤估算，使房價有初步的產生，再經市場上供需雙方的協商後，乃有最後的房價產生。價格種類分為四種：交易價格（房價）與使用價格（租金）、表價（詢問價）與市價（成交價）、單價與總價、當期價格與固定價格

肆、房地產市場價格與品質

二、房地產品質

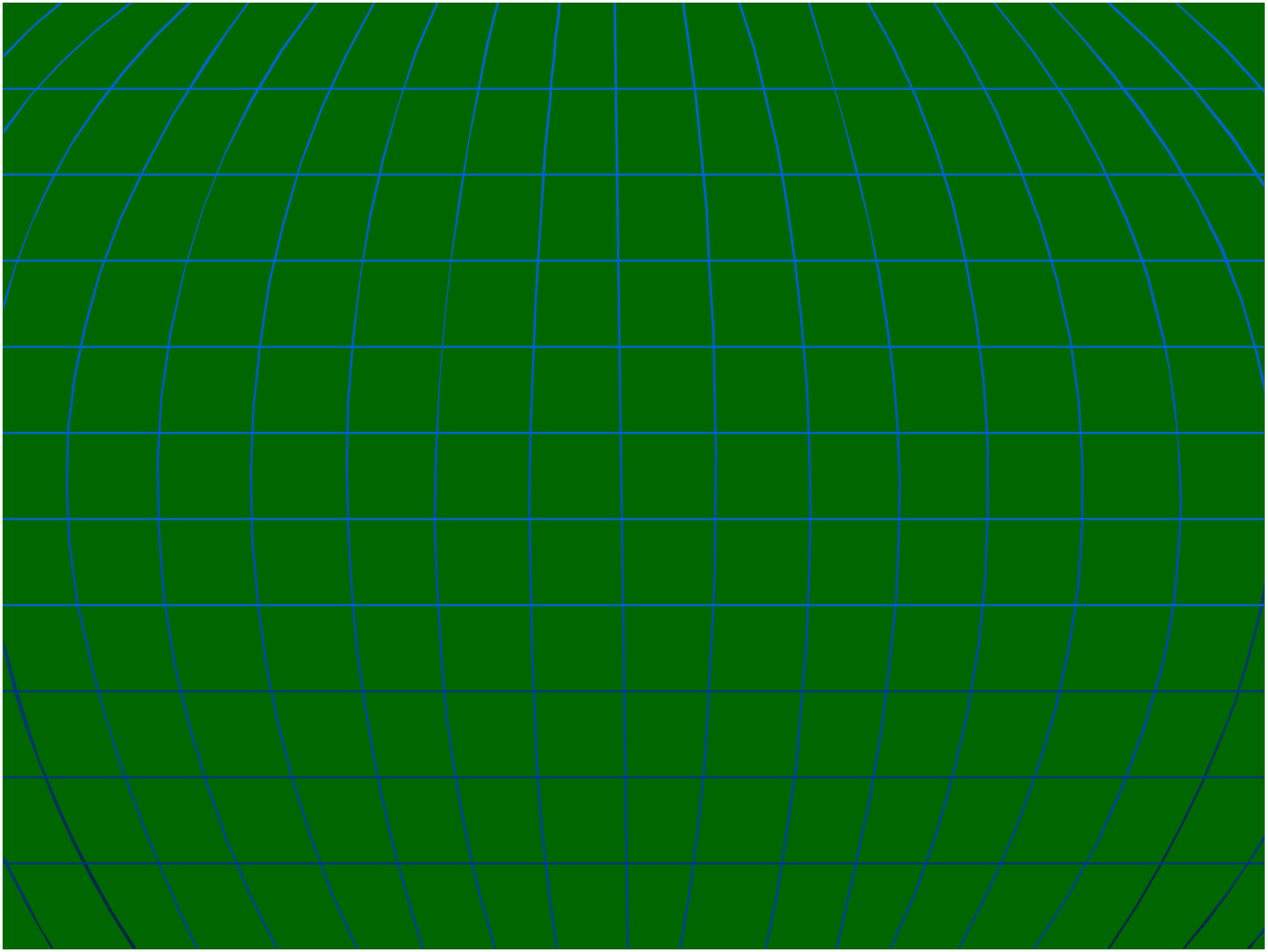
1. 戶的特徵－面積、格局、方位

2. 棟的特徵－基地位置、公設水準

3. 鄰里的特徵－小鄰里：市場、公園、學校

－大鄰里：區位、交通

肆、房地產市場價格與品質

三、價格與品質分析方法

特徵價格法，控制品質下的價格變動。