

住宅市場與住宅政策第七次上課紀錄

時間：民國 95 年 03 月 27 日

地點：政大綜合院館南棟 270622

授課教師：張金鶚

紀錄：龔永香

出席人員：陳錫山、曾翊璋、曾瀝儀、鄒欣樺、陳香妃、洪御仁、吳怡蕙、
鄭佩宜、龔永香、張怡文、李芳怡

課前討論

1. 關於期末報告，請同學先構想可以探討什麼樣有趣的議題。
2. 接下來幾個禮拜要討論住宅投資的生命週期，今天要探討的偏重在總體，之後會討論個體的住宅投資。

課內討論

一、介紹

1. 總體 v.s. 個體觀點

個體住宅投資集結起來便是總體住宅投資，故先對投資的生命週期做探討。總體住宅投資就是國家放在住宅資源有多少；而個體就是家庭、公司法人放多少在住宅資源上。租買選擇也隱含住宅投資的概念，選擇租就是放較少在住宅資源，而選擇買就是放較多在住宅資源上。

2. 現象與規範(Positive and Normative Research)

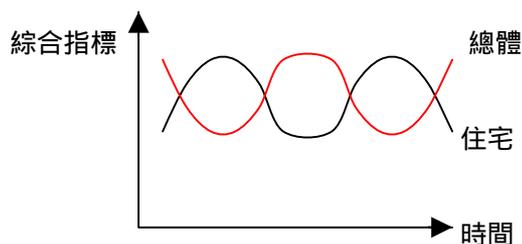
住宅投資現象是過多？還是過少？應該多少？要如何進行規範？

3. 住宅投資的重要性

- (1). 個體的投資包含了決策時的報酬與風險，而在總體方面，住宅投資扮演何種角色，是否為火車頭產業？也就是住宅與總體經濟的關係 住宅是否會帶動相關產業，是否有乘數效果？

佩宜：住宅投資是總體經濟的落後指標。

老師：誰先誰後，是有經濟意涵的，是有表象可以觀察的。以過去經驗的經濟行為來看，房地產落後總體一年，可以用 cycle 來觀察，並透過計量模型、時間序列模型與共績檢定來檢視是否有關係。



(2). 何謂房地產產業？

要如何定義與分類？經濟部有產業代號，但是並無房地產與住宅產業一詞，所以要定義房地產產業，必須將細分的有關住宅的產業綜合起來。

(3). 房地產產業在時間上無帶動效果，在乘數效果方面，投入產出大概在中間，故並無突顯效果。此在政策上有何意涵？

錫山：政府不應挹注過多資源在這方面。

老師：這與住宅補貼優惠的正當性有關，政府仍認為住宅產業是很重要的，因為住宅資產佔家戶資源配置最大，但是也使利益團體在中介角力的機會很大。所以說住宅投資雖很重要，但在個體部分住宅投資的影響遠大於總體方面，故在總體方面不應造成資源的扭曲分配，使市場機制無法發揮，此乃非社會之福。

4. 住宅的生產與循環

(1). 在生產方面，可以從建照與使照數量觀察，生產為何對循環的波動影響很大？新建量佔總量雖然只佔 2~3%，所以其對存量的影響很小，但是在流量上影響卻很大，故住宅產業相對於其他產業而言波動是很大的。

(2). 新建量波動大會使房價變動大，進而使中古屋市場受到連帶影響，所以了解循環(cycle)是很重要的，透過循環可以了解現在，進而掌握、預測未來。

(3). 住宅產業生產時程長，故較容易調整；但開發有不可回復性，這可透過預售制度減少建照與使照之落差。

(4). 台灣房地產價格跌不下來的原因，是因為品質不斷地上升，而且勞力、建材成本與地價都不斷地在增加。

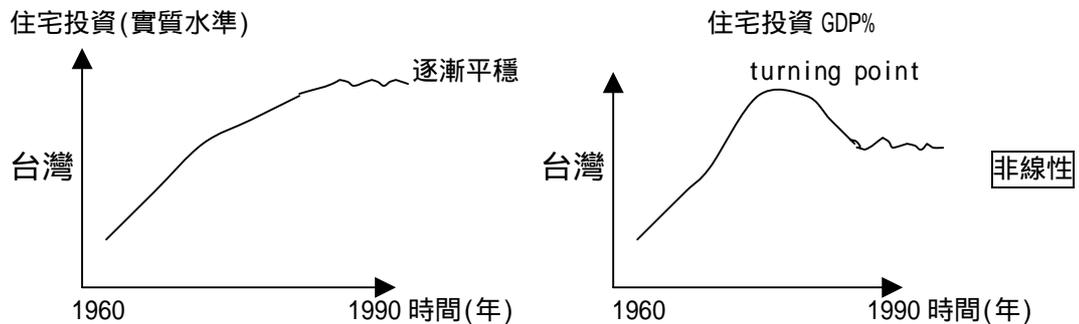
二、住宅投資型態

1. 住宅投資的衡量

新建、增建與改建都應該算是住宅投資，二次施工尤其浪費資源，台灣的住宅使用較缺乏彈性，不像日本彈性較大，這使台灣的住宅投資新建工程耗費甚鉅，而台灣較不重視增建、改建或整建方面有關管理維護工作，此方面應再加強努力。

2. 住宅投資的水準

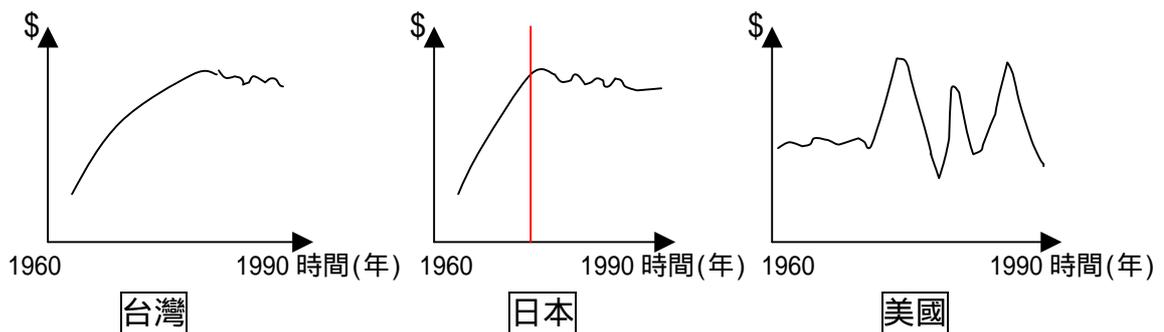
住宅投資的水準主要在講「新建」(New Construction)，此為 GDP 中的一個項目。



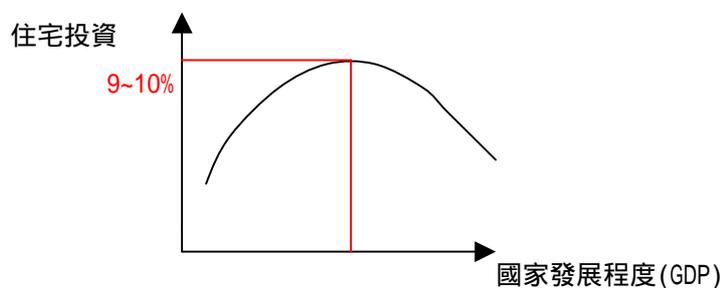
3. 實質水準

GDP 的成長比例大於住宅投資的比例，表示越有錢越不投資在住宅上。每年新成屋的量(包括戶、樓地板面積)都可以衡量，大家可以透過質與量來衡量投資過多還是過少。

4. 國家之間型態的比較



5. 1976 年的資料，針對 39 個國家做研究，可以畫出下圖。可以發現，國家發展(所得)到一個程度，住宅投資即達到頂端，不會再增加。熱帶與寒帶國家的住宅投資也會不同，像是韓國(緯度較高)的住宅投資相對高於台灣。



6. 美國的住宅自有率為 64%，就已經是過度投資了，相較之下台灣算是過度投資，但是住宅品質卻並沒有比較好？可以思考其中的原因。

三、影響住宅投資的因素

1. 除了政治的因素之外，經濟因素是很關鍵的，經濟因素為理性上住宅投資的需要。
2. 社會價值觀不同也會影響，可以在儲蓄率、家庭型態(若社會上以大家庭為主，則住宅投資較少；若以小家庭為主，則住宅投資較多)上表現出來。
3. 制度與政治因素。像是金融機構的制度等，可以想看看住宅投資的比重應為何。可參考《台灣住宅投資長期與短期之預測分析》第 209 頁列出的因素，來進行討論。

四、預測

對未來的預測，可以透過 pattern 來看，藉以進行預測分析。預測模型分為以下三種(參考《台灣住宅投資長期與短期之預測分析》第 214 頁)：

(1). 結構性模型：

透過「解釋面」找出預測，即「解釋」與「預測」模型的結合。

(2). 時間序列模型：

不用了解原因、結構，只要掌握 trend 與 seasonal 以進行預測，因為所有的過去與未來都有關。此類模型較多，但是僅為量化，較無經濟意涵。例如：建照數量影響使照數量，可從建造的 pattern 預測使照的 pattern 之間的關係，其間的 time lag 是多少。

(3). 專家預測：

專家間如何產生共識？如何互相影響？

此部分的過程為：各專家分別進行預測(不記名) 發表前兩個模型的預測結果 專家參考模型的預測結果來發表對個人未來的預測(記名) 收斂達到共識。

專家預測乃結合了純粹量化的技術與事件討論，對未來進行預測，目的在於提供決策。

思考

1. 現行的住宅投資到底是過多過少？從個體面觀察，自己家庭的住宅投資支出為多少。

2. 在生產面投入的量很多，但在使用面，維持成本的投入卻很少，此部分是否失衡？可以透過賦稅減免等優惠措施，來增加整建維護誘因。
3. 市場上過度關注在新成屋的流量上，較少探討到存量方面，這樣會使得政策造成扭曲。但這同時也反映出了存量方面的資訊不足的問題，這部分應如何解決？