

# The state of affordable housing

G Stacy Sirmans ; Macpherson, David A

Journal of Real Estate Literature 11.2 (2003)

報告人：莊凱融

## introduction

- 住宅價格高漲：1980年，平均存量住宅價格為62200美元，20年後平均價格漲到166100美元
- 聯邦住房和城市發展部2000年3月的報告稱，
  - 雖然經濟持續發展，但是住宅需求也達到新高，境遇最糟糕的住戶收入低於地區中位線，卻要將過半收入投入於租房或是住在不合規格的房子中
  - 最低收入者所能負擔的住宅數量持續萎縮，嚴重打擊少數族裔，特別是西班牙裔的住戶
  - 在過去的十年間，全職工作的低收入住戶的住宅需求相較於其他低收入住戶增長了三倍之多

## introduction

- 住宅市場情況因地理區域、規劃機構而不同，在管轄區域內，當地政府對本地人口和住宅市場情況有更清楚的認識，也更有利於發展有效的住宅策略。
- 聯邦政府賦予了地方政府推行住宅政策的自主性，並給予固定撥款支持（HOME program，1990）
- 為確定住宅供給優先次序，住戶住宅消費負擔（cost burden，CB）是常用指標，即用於支付住宅消費的收入比例。
  - CB超過30%視為困難戶，超過50%即為極度困難戶，他們將優先獲得住宅援助

## Issues in Affordable Housing

- 最大的問題是缺乏適用於極端低收入者的經濟適用房 Sard (2001)
- 高居住成本比主要是由於低收入而非高成本，因此為滿足低收入住戶的需要，代金券項目比建造項目更有效 Sard (2001)
- 為提高住宅品質的政府管制實際上提高了居住成本 Feldman (2002)
- 代金券的接受者不太可能居住在貧困地區
- 最近的經濟繁榮並非有益於工作的家庭尋找經濟適用房
- 社區通常尋求將達成住房目標的成本最小化
- 更有彈性的分區製有助於幫組低收入家庭的需要，問題在於分層分區製能否保護高水平的居住使用，使之免於不合規範的利用或非居住使用方式

## Issues in Affordable Housing

- 住宅的保護工作可以與現代化相連結，提高管理水平並保護公共住宅免於被賣出或拆除
- 租金控制反而製造失屋羣體
- 憲法權力被要求幫助補救市中心的貧困現象
- 在二十世紀八十年代和九十年代，用於經濟適用房的資金一直下降
- 隨着聯邦資金的減少，各州更有可能承擔起制定經濟適用房政策的責任
- 城市政策的制定者有經濟利己主義，因為損益比的關係不太願意支持經濟適用房
- 經濟適用房不僅降低了空屋率，還減少了需要福利救濟的人員和暴力犯罪
- 嬰兒潮時期出生人羣的老化會增加經濟適用房的需求，因為這些人中有一部分是低收入者

## Issues in Affordable Housing -Housing Acts住宅法案

- 1949年的住宅法案實際上對經濟適用住房有不利影響，許多研究表明公共住房和都市更新計劃甚至催生了貧民窟
- 1990年國家負擔法案的要求說明了聯邦、州和地方政府之間的利益分隔
- 1986年稅收法案的低收入住房稅收抵免措施被認為是發展經濟適用房最有效的工具，它為私人企業提供了和州、地方政府合作的積極性
- 房地產開發與生態、物種保護之間也存在衝突

## The Supply of Affordable Housing

- 要提高經濟適用房供給的原因是缺少低租金的房屋
- 對於低收入住戶（收入比地區中位線少30%）而言，住房緊缺益發嚴重
- 歷史古蹟保護工作可以通過聯邦復原課稅扣抵來有益於住房。但是，保護工作的要求可能阻礙經濟適用房的建造，而且還要考慮諸如課稅扣抵變更和建築規範的因素
- 歷史古蹟保護工作導致城市士紳化，從而取代許多低收入家庭。對於他們而言，直接補貼勝過稅收抵免
- 保護歷史古蹟可以成為社區復興的催化劑
- 住宅項目應該更靈活以允許全面的社區復興，並平衡以建設為基礎的重開發和以人為本的住宅策略
- 城市對於投資住宅項目的決定受到政府間因素的影響
- 養老金投資者拒絕經濟適用房項目，因為其低報酬率以及項目太少
- 經濟適用房存量的變動受到無家可歸者，收入不平等和負擔得起的房子缺乏的影響

## 族裔問題與住房選擇

- 有關中低收入鄰里住房抵押貸款之喪失抵押品贖回權的分析表明，這樣的貸款行為很適合作為可比較的國家樣本
- 即使在控制收入因素之後，少數族裔和移民也不太可能成為住宅所有者
- 對於住宅所有權的主要障礙在於
  - 缺少經濟適用房
  - 現有金融工具的限制
  - 缺乏購房與信用的知識
  - 少數族裔有別於主流羣體的文化差異
- 另外的房屋所有權的障礙還包括
  - 不確定的就業狀態；缺乏對購房流程的瞭解；嚴格的信貸要求；文化上的誤解
- 潛在的購房者一定要有金融素養



## 非營利組織的角色

- 非營利組織的數目在近幾年增加，他們在低收入家庭住宅項目的活動也在拓展
- 對受非營利組織贊助的住房項目的評估表明，他們提供的住房具有成功的重要因素如領導的穩定性、住房的本地需求、適當的融資與住戶的挑選
- 對於提供高品質住宅環境而言，管理至關重要，但是會增加成本，可能會使低收入住戶望而卻步
- 非營利組織貸款者的組織因素，如社會網絡、融資渠道、董事會組成和融資工具與貸款拖欠問題息息相關
- 在1990s，聯邦住宅項目和非營利組織分享了大量資金份額，但這些項目對簡化非營利組織供應商之間的複雜金融交易貢獻寥寥

## 衡量住房負擔能力

- 可供選擇的貸款對於提高中低收入家庭擁有住宅所有權的機會沒有什麼幫助
- 即使是資金補貼使得低收入家庭能夠買得起房子，也需要長期的協助措施來支持平常和所有權有關的支出
- 在衡量住房負擔能力方面，有許多市場指標來確認負擔能力問題及其地理分佈，主要指標有居住成本負擔（收入用於支付住房的比例）、經濟適用房存量、可租賃住房負擔能力失配比例（住宅單位數量與住戶數量的比值）
- 居住成本負擔模型指出，少數族裔、年輕住戶（25歲以下）和居住在大都市地區住戶的居住負擔最為沉重
- 必須小心使用基於住戶收入中位數的可負擔能力測度方式，因為其並非是低收入者範圍的準確反映

## 無家可歸者

- 經濟混亂 ( economic dislocation ) 導致無家可歸者出現，應該把焦點放在經濟系統的轉變上
- 國家的教育系統必須加以改變，使勞動者適用於一個轉變中的就業市場
- 把解決無家可歸者的問題當作社會問題的趨勢產生了一種社會依賴性，鼓勵使用庇護所 ( 收容所 ) 而不是興建低租金住宅

## 成長管理

- 成長管理幫助城市維持一個住宅發展的平衡
- 有學者認為都市成長管制不會減緩經濟發展，也不應為經濟適用房問題負責；有的則認為成長管理會減緩發展，尤其是經濟適用房建設

## 棕地

- 當環境議題和經濟適用房問題相連結的時候，有研究認為環境標準對於房屋價格的影響很小，以及（環境治理）成本可以通過合作和住宅開發者更小心的選址來降低
- 有些受訪者願意住在建設於清理完畢的棕地的房屋中，這些受訪者比較窮、年輕，屬於租戶，或者不喜歡他們當前的鄰裏環境；他們對於居住於這些土地之上不會感到威脅，並且相信專家會為他們的健康風險考慮

## 房屋價格升值

- 對於曼谷的研究表明，在一個房地產價格上漲的市場中，經濟适用房能繁榮發展，缺少分區製允許房地產開發者進行更高密度的開發

## 公寓租戶的特點

- 在制定住房政策的時候，應該考慮多戶居民與獨棟家庭和租金的特質差異
- 公寓租戶可以分為三個種類：
  - 經濟適用市場服務的中低收入家庭
  - 生活品質市場服務的高收入家庭
  - 大量的中間市場

## 住房目標

- 關於經濟適用房的國家目標不再一致
- 項目批准經常要面對敵意和對抗羣體，必須針對不同利益團體進行協商達成共識
- 政府保障的便宜、高品質住宅是個壞主意，因為這是不必要的，不僅沒有經濟意義，而且受益者也不會感激
- 每個人都應該有居住經濟適用房的權利，而私有市場可以滿足大多數的住戶
- 提供經濟適用房的崇高目標忽視了有些住戶仍然處於貧困之中，政府保證個人的權利並創造機會幫助他們實現潛能
- 美國擁有的資源足以保證每個人住得起經濟適用住房，這個目標是社會、公民和經濟權利的問題，只能通過政治鬥爭來取得勝利