

房地產投資分析與決策專題報告

Office Market Demand Analysis and Estimation Techniques: A Literature Review, Synthesis and Commentary

Joseph S. Rabianski and Karen M. Gibier

地政碩二 102257011 李政諭

摘要

- 判斷或應用辦公室需求的分析，在過去四十年間逐漸顯得重要，而研究者也逐漸以一個更全面的角度在做分析

- 而雖然現在的方程式已經較以往更能反映需求狀況，但改進的程度依然需要從就業程度、空置率、特定辦公空間的需求、次市場的交集和競爭、額外資料的收集等等，從過去經驗法則的檢驗也同樣是觀察模型改進程度的一種確認方式

- 辦公室市場的文獻回顧主要可以拆分成兩大部分，第一部分是McDonald(2002)首先開始探討，其中回顧的文獻主要在說明影響辦公室市場的因素，主要也探討辦公空間，以及對於辦公空間需求與租賃和職業有關，也因此McDonald的文章提供了對於此部分文獻具有價值的回顧。

- 第二部分的文獻回顧則是提供了過去歷史上發展概念的演進，主要關注在市場需求分析時，技術和工具上的操作，也討論了模型、公式和量化關係的發展，這些文章探討了供需之間或與因素的關係或是整個市場環境的狀況，也關注在市場決定者決定後續如何操作的分析類型，是近代辦公室市場需求分析的探討基礎。

介紹

- 本篇文獻回顧追溯了過去辦公室需求方程式的概念發展過程，主要發展在模型、公式和需要量化的影響關係上面，這些作者和他們的研究都成為了後續學者針對辦公室市場的分析 and 預測的基礎。

- 辦公室市場的分析在二戰後由Jennings的研究開始逐步發展，Detoy和Rabin首先延伸了原先的模型，而其他研究者在1970年間也去解釋供需的動態關係，他們的目標都是希望能更加了解辦公室市場的參與者，以設計一個更加準確的估計方程式。

- 需求和辦公室特性的拆解變成辦公室市場估計時的標準程序，在未來面對各種不同針對辦公室的討論時，將會變得更加重要

- 對辦公室空間需求的預測準確度基礎是來自辦公室雇員數量的預測，大部分研究者倚賴政府的數據，並推估其成長率，但這些樣本資料可能是不完全或是不值得信賴的，像是在美國，一些聯邦的資料是以勞工的居住地區累計，就不是以他們工作的地點計算。

- 估計每個辦公室員工的平均空間有了比較清楚的討論，可以從工作、產業、區位、市場狀況等著手(Birch, 1988; Powers and Hunter, 1989; Ragas, Ryan, and Grissom, 1992; Hakfoort and Lie, 1996; and Liang and Kim, 1998).

- 當工作做了更換以後，每一位工作者的平均空間也會改變，當產業結構改變或是調漲調降租金時，相對的辦公室空間的需求也會改變。
- **(Gibson, 2003)**研究提到，當老闆以像是分享辦公室空間、找尋替代場所或是辦公桌輪用的方式來減少辦公空間的使用時，應該就能降低員工的平均辦公空間，但這些改變的影響卻是不穩定的。

- **(Rudin and Gilbert, 1998)**辦公室需求的預測持續關注在空間的探討上，而近年逐漸看重的智慧、節能的辦公空間，在未來也會逐步成為需要著重探討的項目

- 少數研究是針對某些市場區域或次市場範圍，來估計他們的模型準確度，研究者量化他們的外溢效果，和他們競爭優勢的重要性，探討在不同地理環境中的需求分配，大多使用了**GIS**的分析來討論這些事情。

- **Rabianski (2004)**.舉證了一個複雜的方程式，去驗證了影響辦公室次市場的組成，是由多重的因素造成，像是下瀘、市場重分配、使用時間的改變等，這樣複合式的界定方式，提供了分析者對於空間淨需求更加準確的探討。

- (Rabianski, 2002).研究指出空置空間的總量，與折舊、鄰近區位和其他對承租戶影響替代性的因素有關，此外，空置空間的重新組合將於摩擦性流動、循環性流動及結構上的因素有關，意味著高程度的自然折舊、功能折舊、外部折舊

結論

- 只要研究者繼續去界定這些模型，或是設法改善變數的效果，辦公室市場分析將繼續增進它的準確性和預測程度，但若是需要其他更多額外資料的收集而導致更多的成本，這些花費的成本與改進程度之間將要去尋找新的平衡