



The State of Affordable Housing

G. Stacy Sirmans and David A. Macpherson

報告人：地政碩二 黃怡潔

報告大綱



可負擔住宅的相關文獻回顧

- 住宅政策與法案
- 可負擔住宅供給
- 種族與住宅決策(租或買)
- 非營利法人在可負擔住宅面向的角色
- 房屋所有權(Homeownership)的障礙
- 可負擔能力的衡量
- 無家可歸者(Homelessness)
- 移動式住宅(Manufactured Housing)
- 成長管理
- 棕地(Brownfields)
- 房價增值
- 公寓租戶的特徵
- 住宅目標

Introduction



- HUD(2000)：所得<50%中位數且未受補助的承租戶，其住房需求達史上新高，他們的住房負擔超過收入的一半。
- 美國低收入者可負擔的住宅持續萎縮，尤以弱勢家戶及西班牙人為甚。
- **地方政府**獲得中央政府授權較大的彈性自治，以全力發展住宅政策。
- 地方政府須分析地方人口和住宅市場資料。
- HUD以housing cost burden(**CB**)>30%(困難)或>50%(極度艱鉅)的家戶為住宅補助首選。

Housing Policy(1/2)



- Sard(2001)認為首重的住宅問題為**缺乏為極低收入者提供可負擔住宅**。
- Downs(1991)、Feldman(2002)表示住房的高花費比率源自**低收入**而非高住房負擔，因此**補貼券**較直接興建公宅更有效。另外，政府法規要求改善住房品質會增加住房成本。
- Olsen(2001)表示使用補貼券的政府成本與市場正常租金間差距是最小的。
- Pandall(2000)、Turner(1998)指出，拿補貼券者較不會住在困苦的近里。
- Lipman(2001)、Warson(2001)表示經濟繁榮並未利勞工家戶找可負擔住宅。
- Rubin, Seneca and Stotsky(1990)指出通常以**成本最小化**準則達成住宅目標。
- Asabere and Huffman(1997)表示**彈性的分區**可協助滿足低收入者住宅需求。

Housing Policy(2/2)



- Bratt(1991)**保護可負擔住宅**可與現代需求連結、增進管理維護、避免出售或拆除而減少可負擔住宅數量。
- 租金管制反而增加無家可歸者。
- Harr(1997)憲法可用於協助減輕城市內貧窮與郊區富裕間的差異。
- Basolo(1999)指出1980~1990**對可負擔住宅的資金挹注降低**。當聯邦資金挹注降低，各州和城市較可能成為可負擔住宅的政策主導者。另外，城市的政策決策者較為自利，因**損益比**計算而缺乏誘因支持可負擔住宅。
- Schwartz(1999)表示可負擔住宅減少空屋率、降低福利券名冊、暴力犯罪。
- Miller(2001)隨戰後嬰兒潮年紀增長，老人數量增加，因此增加可負擔住宅需求量。

Housing Act



- Hoffman(2000)指出，1949年的住宅法案摧毀了可負擔住宅，而公共住宅及都市更新計畫反而助長了貧民窟。
- Khadduri(1992)表示1990年國家負擔法案的需求，說明了聯邦、州和地方政府之間的利益分歧。
- Bast(2002)稱讚1986年的稅法案中，低收入住宅的**稅收抵免**為開發可負擔住宅最有利的工具，因為其提供誘因給私人企業去和政府合作。
- Ward(2002)表示近來精簡的section8法案允許當地住宅機構更容易的加入section8計畫。
- 在**保護物種保育**與**不動產開發**之間可能存有衝突。

The Supply of Affordable Housing(1/2)



- 需要增加可負擔住宅供給的最基本理由是**低租金單元的缺乏**。
- Nelson(1994)指出可負擔住宅的缺乏是特別針對收入**<中位數30%的家戶**。
- Listokin and Lahr(1998)認為，由聯邦的修復稅收抵免增進歷史住宅保存。但要求保存會阻礙可負擔住宅的生產，稅收抵免或建築法規要更彈性。
- Smith(1998)表示歷史保存會造成仕紳化，取代低收入戶，因此**直接補貼比稅收抵免好**。
- Cohen(1998)歷史保存可作為社區振興的催化劑，以避免取代低收入戶。

The Supply of Affordable Housing(2/2)



- Larsen(1998)認為住宅計畫需要更彈性的允許更全面性的完成社區振興，且需要去以**平衡產品為基礎的再開發及以人民為基礎的住宅策略**。
- Basolo(1999)發現城市決定是否要投資住宅計畫受政府因素影響。
- Ziebarth and Meeks(1998)說明因為低報酬率且計畫太少，**退休金的投資者**拒絕投資可負擔住宅。
- Somerville and Homes(2001)表示可**負擔住宅的存量變化**，受無家可歸者、收入不平等、缺乏可負擔單元影響。

Race/Ethnicity and the Housing Decision (Rent vs. Own)



- Ratner(1996)表示即便控制收入因素，**少數民族及移民者**也較不可能成為自有房屋者。
- Ratner(1996)、Hamilton and Cogswell(1997)說明成為房屋自有者的障礙為：
(1)缺乏可負擔住宅；(2)現存的金融工具缺乏；(3)缺乏購買住宅及貸款的知識；(4)少數民族有別於主流文化的差異。
(1)工作不穩定；(2)缺乏對購屋程序的了解；(3)嚴格的貸款需求；(4)文化差異造成的不懂
- Song(2000)建議須**教育**潛在購屋者金融貸款能力。

The Role of Nonprofit Corporation in Affordable Housing



- Mayer(1991)發現非營利組織數量近年增加，且對低收入計畫的活動擴增。
- Quercia and Levy(2001)討論Fannie Mae贊助的住宅開發持續提供合適且可負擔的住宅，最主要的成功因素為(1)領導穩定；(2)地方對於住宅的需求；(3)融資的安排布局；(4)挑選租戶
- Miceli, Sazama and Sirmans(1994)管理對於提供有品質的住宅環境是重要的，但會增加成本而排除低收入者。
- Baku and smith(1998)觀察(1)社會網絡；(2)商業文化；(3)資金來源；(4)董事會及委員會的組成；(5)收集工具等五項非營利組織領導者的因素會與貸款拖欠相關。
- Oregon and Quigley(2000)發現1990年代聯邦計畫往非營利組織引導大部分的資金，但卻幾乎沒有簡化非營利組織間繁複的金融交易。

Barriers to Homeownership



- Ratner(1997)強調有**4種障礙**阻止許多少數民族及移民者成為房屋所有權人：
 - (1)缺乏合適的可負擔住宅
 - (2)現有金融工具的限制
 - (3)缺乏購屋及金融貸款知識
 - (4)文化誤解
- Murray(1997)實證發現**可負擔能力、區域地點**等，是對低收入租戶最大的障礙；並強調住宅計畫須為當地住房狀況量身訂做。
- Marcoux(2001)指出，**資本**對於可負擔住宅是重要的。

Measuring Housing Affordability



- Stegman, Quercia, Mc Carthy and Rohe(1991)實證顯示，若未規範凍結貸款支付或拉長還款期，將無法擴展中低所得家戶房屋所有權。另外，即便雄厚資金補貼能使極低收入家戶買房，後續也需**長期支援**維持所有權成本。
- Bogdon and Can(1997)回顧3個可負擔能力指標：
 - (1)**住房成本負擔**:租金>30%、50%的收入
 - (2)**可負擔住宅存量**:租金低於一般市場行情的出租單元數比例
 - (3)**租賃的住房負擔能力不匹配比例**:一定所得內，住宅單元數與家戶數的比例

Measuring Housing Affordability/ Homelessness



- Macpherson and Sirmans(2002)住房成本負擔模型指出**少數民族**家戶較可能受負擔，而**<25歲的年輕家戶**則最有可能有沉重的住房負擔。
 - Rex(2000)警告，以所得**中位數**衡量可負擔能力，可能對低所得家戶的估計不精準。
-
- Belcher and DiBlasio(1990)將無家可歸歸因於**經濟**的混亂，應該要藉由改變經濟系統著手。建議要改變教育系統，讓勞動者可適應變動的勞動市場。
 - Hoch(2000)認為以**社會議題**方式解決無家可歸的方法，造就了鼓勵使用庇護所而非建立低租金住宅的社會依賴。

Manufactured Housing



- Beamish(2001)認為**移動式房屋**可作為低收入家戶可負擔的選擇。移動式房屋double-wide相較於single-wide的居民受較好的教育、有較高的收入、較有可能進一步成為房地所有權人。
- 社區的居民始終對移動式房屋的衝擊持負向意見。
- 為了減輕移動式住宅作為可負擔住宅的疑慮，即要對付不好的設計、老舊的單元、拖車公園(trailer park)等的負面刻板印象。



Growth Management



- 成長管理相關規範幫助城市**維持住宅、交通發展、經濟發展等總體的平衡**。
- Richmord(1997)表示都市成長規範並未使經濟發展遲緩，且也不該為可負擔住宅問題負責。
- Lang and Hornburg(1997)認為成長管理被用來使開發減速，特別是可負擔住宅的開發。

Brownfields



- Evans(1996)認為環境規範對房價影響低，且環境規範的成本能透過合作、更小心選址開發住宅等而減少。
- Greenbug et al.(2001)調查，14%紐澤西居民願意住在清理過的棕地，他們相對較窮、年輕、住在公寓、不喜歡目前鄰里，並覺得不會有健康疑慮。



House Price Appreciation/ Characteristics of Apartment Renters



- Dowall(1992)研究指出，當房價快速上漲時，可負擔住宅仍可在市場上繁榮。另外，缺乏分區規範使得開發者大量增加標的密度。

-
- Goodman(1999)表示，**多家庭住房(Multi-Family Housing)**住戶及**獨立屋(Single-Family Housing)**租戶的特徵差異應被納入政策制定時考量。另外並將公寓租戶分3個次市場：

- (1)為中低收入家戶提供可負擔市場
- (2)對高收入成年人提供生活公寓
- (3)大量的中產市場

- 家庭住房(Multi-Family Housing)市場可作為提供可負擔住宅之用

Housing Goals



- Field(1997)表示國家對可負擔住宅的目標**不再具有共識**。而計畫核准過程常面臨敵對的團體，程序需要被建立以利分歧的利益達到共識。
- Salins(1998)認為政府保證人民享有**不昂貴、高品質住宅**的權利為糟糕的想法，因為這是**不必要、沒有經濟理由、受益者不會心存感激**的。另外，每個人應有居住可負擔住宅的權利，且私人市場可提供大部分的家戶。
- Carr(1998)表示提供可負擔住宅的高貴**目標忽略了其對象為貧窮家戶**。政府應該保障個人權利，並未個人創造能達到他們潛力的機會。
- Hartman(1998)表示美國有資源去確保每個人居住在可負擔的住宅，這個目標是一個社會、市民、經濟權利間的議題，且只可以透過政治鬥爭獲勝。

Conclusion



- 住宅單位應該關注當地住宅狀況
- 即便控制收入因素，弱勢族群及移民者較不易成為房地產擁有者
- 第一個住宅問題為缺乏給極度低收入家戶的可負擔住宅
- 房地產擁有者最主要的障礙為缺乏買房及貸款的知識
- 主要的可負擔能力指標為花費負擔(買房佔收入的比例)
- 退休金投資者拒絕可負擔住宅，因為報酬率低及計畫太少
- 調查受訪者願意居住在經清理過的「重複使用廢棄工業或商業用地」