

The State Of Affordable Housing



G. Stacy Sirmans and David A. Macpherson





Introduction

HUD(2000)

- 所得低於當地收入中位數50%的無力租屋者，在住宅負擔上付了超過一半的所得
- 美國低收入戶可負擔的住宅數量持續萎縮，特別是弱勢家戶與西班牙人
- 全職工作的低收入戶對房屋的需求是其他家戶的三倍
- Housing Cost Burden(CB)>30%被認為是有困難的
- CB>30%與CB>50%是家戶住宅補助首選

NAHA(1990)

- 地方政府獲得中央授權較大的彈性以發展住宅政策，需要分析當地人口和住宅市場資料



Issues in Affordable Housing

1. Issues in Affordable Housing
2. Housing policy
3. Housing Acts
4. The Supply Of Affordable Housing
5. Race/Ethnicity and the Housing Decision
6. The Role of Nonprofit Corporations
7. Barriers to Homeownership
8. Measuring Housing Affordability
9. Homelessness
10. Manufactured Housing
11. Growth Management
12. Brownfields
13. Characteristics of Apartment Renters
14. Housing Goals



Housing policy

Rubin, Seneca, Stotsky (1990)

社區在履行住房義務同時盡量降低實現住房目標的成本

Asabere, Huffman (1997)

更靈活的分區可能有助於滿足低收入住房的需求

Bratt (1991)

提出保護可負擔住宅需求方面的作用：
幫助了解現代化需求
改善管理並防止通過出售或拆除損失可負擔住房

Tucker (1991)

租金管制有助於創造無家可歸者

Haar (1997)

需以憲法來幫助補救內在的城市貧困相對於郊區的影響



Housing policy

Basolo (1999)

可負擔住房經費減少

各州比城市更有可能在住房政策中擔任領導角色

由於成本效益比

城市政策制定者關注自身利益，支持經濟適用房的動力不足

Schwartz (1999)

可負擔住房不僅可以減少空缺，還減少福利和暴力犯罪

Sard (2001)

最大的住房問題是極低收入家庭缺乏可負擔的房屋

Downs (1991)

高成本住房負擔比率更多是由低收入而不是住房成本造成的，因此住房券計劃比房屋生產計劃更有效



Housing policy

Feldman (2002)

旨在改善住房質量的政策實際上增加了住房成本

Olsen (2001)

住房券與政府成本和公平市場租金之間的差異最小

Miller (2001)

嬰兒潮一代老齡化將增加功能障礙老年人的數量，
並將增加對可負擔住房的需求

Turner (1998)

擁有住房券者不太可能生活在貧困地區

Lipman (2001)

景氣繁榮並不一定有利於勞工家戶尋求可負擔房屋



Housing Acts

Von Hoffman (2000)

住房法也摧毀了可負擔房屋，
許多結論認為公共住房和都市更新助長了貧民窟

Khadduri (1992)

討論了1990年國家經濟法案中的住房要求，
她指出聯邦，州和地方政府中有不同利益。

Bast (2002)

將1986年稅法中的低收入住房稅收抵免
是最有力的可負擔住房開發工具之一。

Ward (2002)

討論了簡化的第8節住房政策規則，
允許當地住房機構更容易地加入第8節計劃。

Beatley (1994)

研究了棲息地保護的政治問題，並討論了發展與物種保護
之間的矛盾。



The Supply Of Affordable Housing

Nelson (1994)

認為增加可負擔住房的供應的典型理由是缺乏低租金單位。

Smith (1998)

認為歷史保護導致仕紳化，取代了許多低收入家庭，所以他更傾向於直接補貼，而不是稅收抵免。

Cohen (1998)

將歷史保護作為社區復興的催化劑，以避免低收入居民流離失所。

Basolo (1999)

許多城市確實將當地資金用於住房計劃，但受到政府間因素影響，且國家比城市更擔得起的住房政策的領導角色。

Clair (2001)

養老金投資者拒絕可負擔住房，因為回報率低，項目太少。

Somerville和Homes (2001)

改變低收入家庭可負擔得起的住房存量的因素包括無家可歸者，收入不平等以及缺乏可負擔單元。

Race and the Housing Decision

(Rent vs. Own)

Ratner (1996)

指出房屋所有權的四大障礙：

1. 缺乏可負擔住房
2. 現有融資工具的局限性
3. 缺乏購房和信用知識
4. 將少數民族或族裔群體與主流區分開來的文化差距

Hamilton和Cogswell (1997)

房屋所有權的典型障礙包括：

1. 就業不確定性
2. 對購買過程缺乏了解
3. 嚴格的信用要求
4. 文化誤解

Song (2000)

認為成功的關鍵是教育潛在買家金融知識



The Role of Nonprofit Corporation

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)

討論非營利組織贊助的住宅開發提供合適且可負擔的住宅，主要成功因素為(1)領導穩定(2)當地住宅需求 (3)融資安排(4)選擇租戶

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)

非營利組織領導者的以下因素會與貸款拖欠相關(1)社會網絡(2)商業文化;(3)資金來源(4)董事會的組成;(5)收集工具等

Oregan 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)

表示有四種障礙阻止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，且住宅計畫須視當地住房狀況而定。

Marcoux(2001)

指出資本對於可負擔住宅是重要的，貸款對於提供足夠的可負擔住房是有用的



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)

回顧三個可負擔能力指標:

- (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

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)

以所得中位數衡量可負擔能力可能無法準確反映低收入範圍。



Homelessness

Belcher and DiBlasio(1990)

將無家可歸歸因於經濟的混亂，主張應該改變經濟系統著手，並且建議改變教育系統，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，造就了無家可歸者依賴使用庇護所而非建立低租金住宅。



Manufactured Housing

Beamish(2001)

1. 認為移動式房屋可作為低收入家戶可負擔的選擇。
2. 移動式房屋double-wide相較於single-wide的居民受較好的教育與收入、較有機會進一步成為房地所有權人。
3. 社區居民始終對移動式房屋的衝擊持負向意見。
4. 為了降低移動式住宅作為可負擔住宅的疑慮，即要解決不好的設計、老舊單元、trailer park等的負面刻板印象。



Growth Management

Richmond (1997)

城市成長管理並未減緩經濟發展，
也不用為可負擔住房的問題負責

Lang.Hornburg (1997)

有人擔心成長管理將用於減緩發展，
特別是可負擔住房的發展



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)

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，並不覺得有健康疑慮。



Characteristics of Apartment Renters

Goodman(1999)

1. 多戶住房(Multi-Family Housing)住戶及單戶(Single-Family Housing)租戶的特徵差異應納入政策制定時考量。
2. 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
3. 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。而計畫協商過程常面臨敵對的團體，需要建立程序使分歧的利益達到共識。

Salins(1998)

認為政府保證人民享有不昂貴、高品質住宅的權利是糟糕的因為這是不必要、沒有經濟理由、受益者也不會心存感激。他認為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目標忽略了對象為貧窮家戶。政府應儘可能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。



THANK YOU

