

住宅市場與住宅政策-第七次上課記錄

時間：2003/11/03 (一) 14:10 到 17:00

主講人：張金鶚教授

地點：綜合院館南棟 270622 教室

記錄：顏宏叡

出席：張金鶚、陳映如、唐晨欣、李泓見、許慈美、李易璇、彭芳琪、廖慶安、黃佳鈴、曾建穎、廖益群、汪駿旭、洪式韻、黃義宏、朱芳妮、楊凱傑、林逸清

作業檢討

- 1、計算題的檢討
- 2、老師希望大家能透過期刊產生對話
- 3、期刊等級的重要性：
 - (1)研討會論文集以及研究報告-因為未被 review 過因此對錯不一定，亦存在許多爭議，可能會導致觀念被誤導
 - (2)盡量看已被 review 過的文章-專業的人做把關的工作，可以減少被誤導的機會，要如何辨識好的 paper？可以從其被引用的次數來判斷
 - (3)老師建議的學術期刊：
 - 國外：Housing Studies、Urban Studies、Real Estate Economic、Housing Economic 等
 - 國內：都市與計畫、住宅學報、建築學報、台大城鄉學報，或其他 TSSCI 的學術期刊

住宅投資

一、介紹

- 1、個體投資-到底買不買房子的個人決策行為，並不完全是利潤的角度亦包含效用的角度，每個人效用的不同會造成決策上的差別。
- 2、總體投資-乃是個體之間的累加，隱含著當前的住宅投資過多或過少的問題，總體的投資過多或過少亦隱含著個體的投資過多或過少，在台灣，許多家庭都過度投資，許多年輕人不應該買房子造成生活的困頓，如果放過多的資源在房地產市場上，是否會造成國家資源分配效率的問題？投資過多或過少可從自有率、居住品質(面積、新舊)、公共設施來看、空屋率 方面來看究竟投資過多或過少？而究竟投資多少是適當的？家庭投資多少？國家投資多少？
- 3、住宅投資的重要性-適當的住宅投資水準使的住宅的品質逐漸提升，在民國 76-79 年間需多人將住宅視為是一種純粹投資財，買了也不住，造成住宅投資的困境，反映出身為住宅研究者或住宅改善者如何去面對住宅投資及政府

應放多少資源在住宅投資，隱含著資源重分配的問題，為什麼要從事住宅投資？傳統上認為住宅投資具有帶動效果，即火車頭工業，具有外部效益，但是否誇大了住宅投資的功用？

- 4、當前住宅投資的困境-住宅投資過多過少？過多的空屋、自有率高、居住品質差、公設不足 等問題。
- 5、住宅的波動現象-產生原因包括住宅生產落差、投資計畫上的落差，因為住宅是一長時間的生產過程，在這長時間的生產過程中，不了解別人的生產過程因而產生落差，亦是所謂的 time lag 的問題，未來將繼續討論。

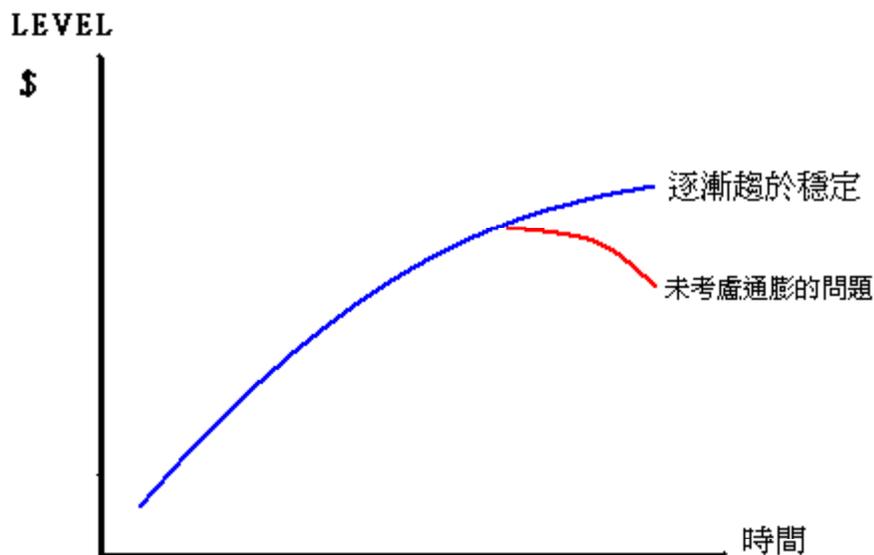
二、Housing Investment Pattern

1、住宅投資的衡量-可以從以下的面向加以衡量：

- (1)新建量-每年建造執照發給的多少
- (2)戶數多寡
- (3)面積多少
- (4)土地的問題-從買地到蓋房子間的時間落差應如何衡量、土地價格占房地產價格的比例問題
- (5)裝潢的問題
- (6)住宅投資占國家帳簿的比例

2、The Level of Housing Investment

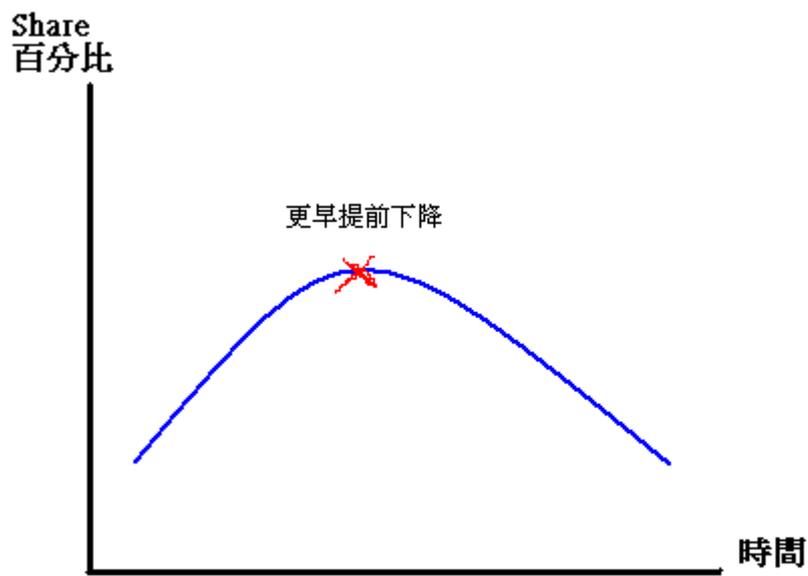
根據表 5-1 可發現住宅投資逐年增加，但必須將通貨膨脹的問題考問進去，而造成成長的原因主要是經濟的成長，人口的影響有限：



圖一

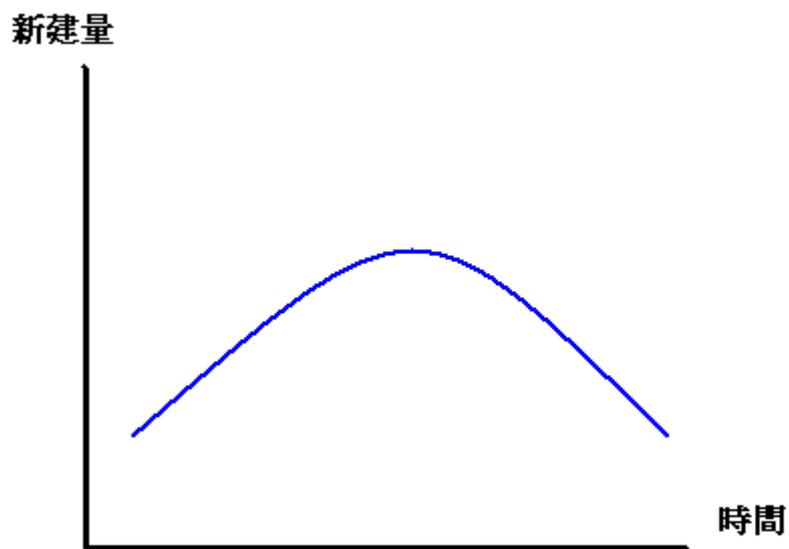
在未考慮通膨的問題都已逐漸下降，當考慮通膨問題可能會更低

3、The Share of Housing Investment



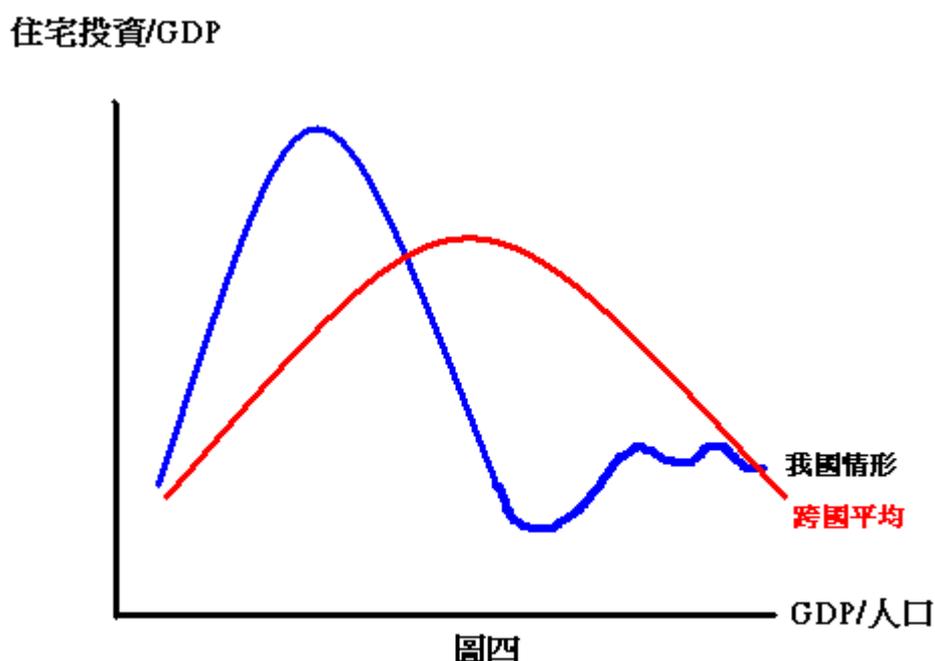
圖二

4、New Construction of Housing Investment



圖三

5、住宅投資與 GDP 的關係



一開始住宅投資佔 GDP 比率低，例如非洲國家，隨著 GDP 的提升，住宅投資逐漸上升，之後逐漸下降，其中隱含了在開發中國家大部分都是新建房屋，而已開發國家大部分的住宅投資在於改善房子，因此所需成本不同，試著從跨國比較看投資過多過少，在熱帶地方與寒帶地方蓋房子的成本也須考量，因此有學者將平均氣候溫度作為考量變數。

三、影響住宅投資的因素

- 1、經濟力量-包括了國家總體經濟力、金融力量 等等
- 2、社會文化因素-有土斯有財的傳統觀念、家庭結構
- 3、政治制度因素-政治安定或是制度誘因會使得住宅投資增加，以菲律賓來看，因為政局不穩，因此住宅投資增加不易
- 4、住宅存量的多寡與品質-當存量多且品質好時 住宅投資會增加
- 5、住宅存量與家戶間的關係：

Dwell unit/household，一般會大於 100%，摩擦係數大約在 3~5%，成熟的範圍在 105~110%，在開發中國家許多均小於一，在台灣，DU/HH 的比率演進大概從 95% 98% 105%，未來的走向整建重建的比率住逐漸增加，新建的比率逐漸下降。

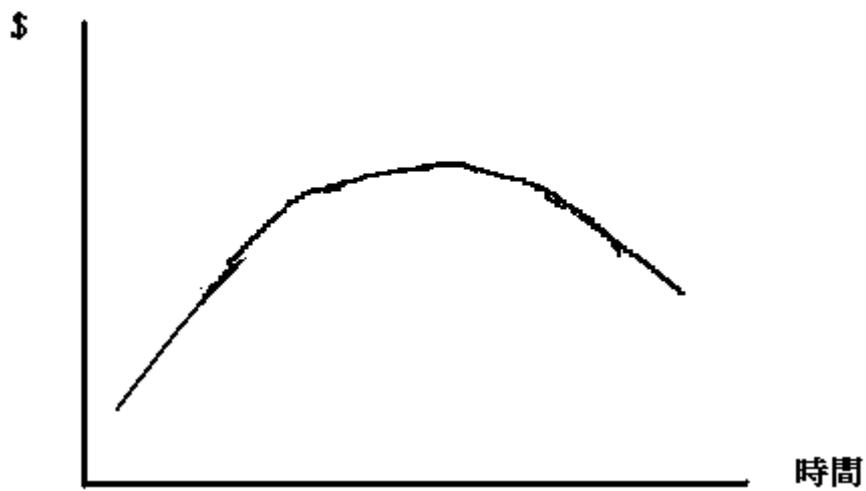
四、老師發的文章的討論

(1) 台灣住宅投資水準



圖五

正常情形下投資
水準



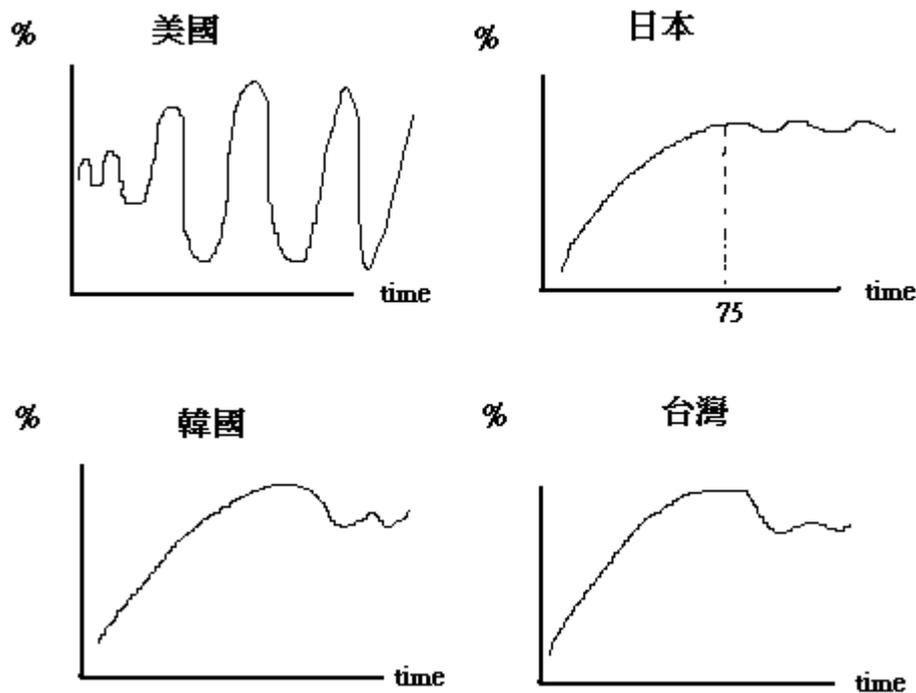
圖六

台灣情形

下滑的可能原因之一是因為之前的投資過多
(2) 時間序列

時間的趨勢力量很重要，未來的發生跟過去有關係，過去的會影響到未來，要預測短期的資料是從過去的資料直接來做預測，並不討論結構性的因素，但如果其有結構性的變遷就要對結構性加以討論，如果沒有結構性變遷就不需要討論結構性，只要討論過去來看現在的關係，了解未來的現象。

(3)台、日、韓、美對於住宅投資的比例



圖七

老師希望大家討論台灣的住宅投資過多或過少？