

第八章 房地產市場分析基本理念

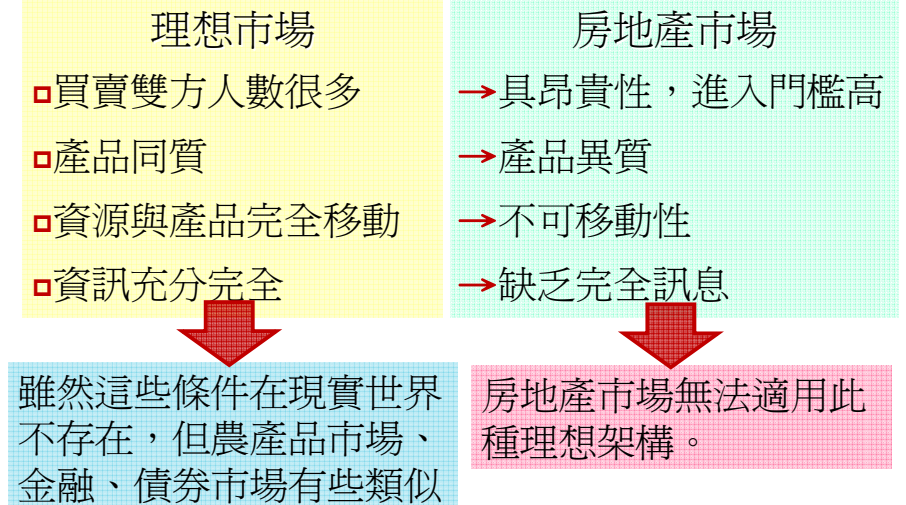
報告人 張曉慈

- 第一節 房地產市場特性
- 第二節 房地產市場供給與需求
- 第三節 房地產市場供需調整分析
- 第四節 房地產市場價格與品質

第一節 房地產市場特性

- 一、房地產市場結構
- 二、房地產市場特徵
- 三、次市場(submarket)界定與類型

房地產市場結構



房地產市場特徵

□ 地點固定

想要移動土地到市中心紓解其需求是不可能的

□ 獨特性

即使在同一分區內緊鄰在一起的兩塊地，也無法互相取代，因為地形、樹蔭或景觀的不同，這些因素造成房地產的價差。

□ 無集中市場，資訊不透明

資訊封閉，流通受阻，價格機能無法機動調整，真實反應。

房地產市場特徵

□ 供給調整緩慢

準備期長，動工時需求殷切，完工時面對已萎縮的市場；或在需求增加時，房價飛快的上揚。

□ 需求調整緩慢

□ 市場有景氣循環的現象

□ 公共介入性強

土地的利用視公共設施的有無、附近利用的狀況（都市計畫法規）和總體經濟活力（財金政策）而定。

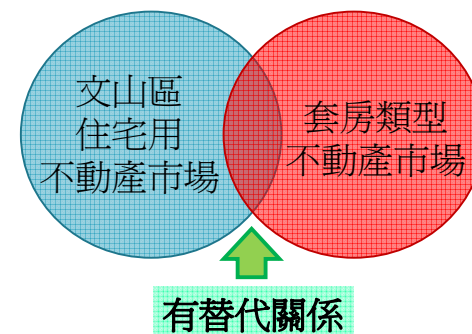
何謂次市場

□ 市場是由許多個次市場集合而成。（次市場是依地區、住宅類別、以及研究目的及資料可能而界定。）

□ 其他次市場比較其住宅商品差異性大,故替代程度較小

何謂次市場

□ 須特別注意的是次市場與次市場間並非完全獨立互不相關的個體，仍有彼此重疊（替代）的情形



供給次市場分析

需求次市場分析

第二節 房地產市場供給與需求

- 一、房地產市場供給
- 二、房地產市場供給影響因素
- 三、房地產市場需求
- 四、房地產市場需求影響因素
- 五、房地產市場的供需與價量

房地產市場供給

- 每一地區土地的供給量是固定的，但其使用方法和建物的供給量無限。
- 土地可以從一種用途改作其他用途，如經濟的誘因出現，建物可以市場需求而建。

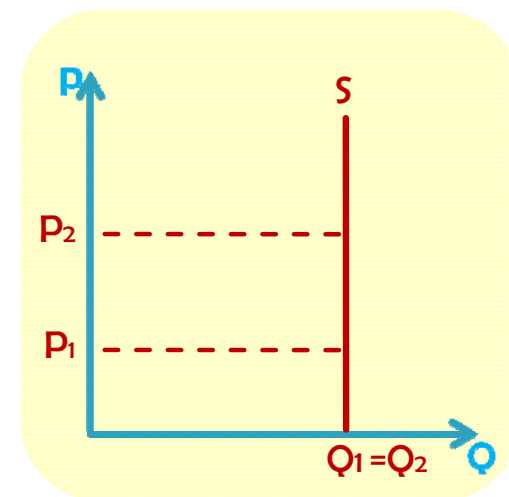
房地產市場供給彈性

- 前一期的價格對於供給量有重要的影響。
- 前一期的價格上漲會使得供給者供給的意願增加
- 前一期的價格下跌，會使得供給者減少供給的意願
- 彈性：價格變化引起數量變化的大小

$$\text{供給彈性 } E_s = \frac{\Delta Q_s / Q_s}{\Delta P / P} = \frac{\text{供給量變動的百分比}}{\text{價格變動的百分比}}$$

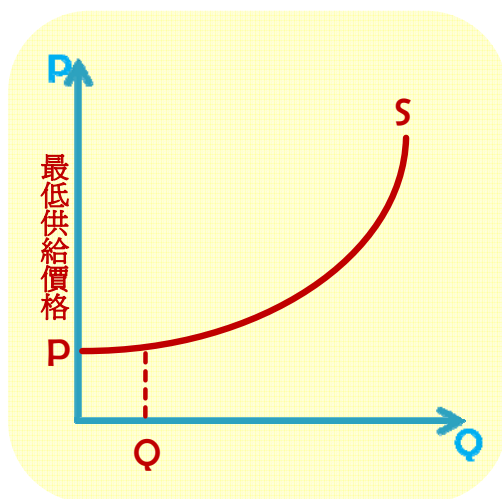
房地產市場供給（短期）

- 短期內供給沒有彈性
- 投資的準備期長，興建期也長，即使價格上漲、需求增加，供給也無法隨即擴大。



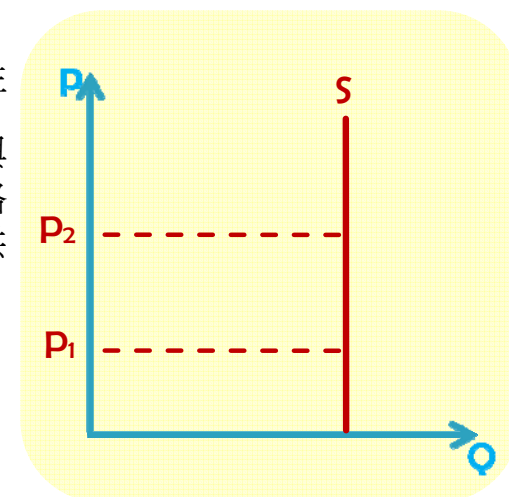
房地產市場供給（長期）

- 長期供給曲線有彈性
- 供給者會要求最低供給價格
- 當價格上漲，供給者願意且有能力再增加供給量



房地產市場供給（長期）

- 短期內供給沒有彈性
- 投資的準備期長，興建期也長，即使價格上漲、需求增加，供給也無法隨即擴大。



房地產市場供給影響因素

- P149
- 供給的增加是基於未來的需要
- 財務因素的影響

房地產市場需求

$$\text{供給所得彈性} E_y = \frac{\Delta H/H}{\Delta Y/Y} = \frac{\text{需求量變動的百分比}}{\text{所得變動的百分比}}$$

房地產市場需求影響因素(影響有效需求的因素)

- P148

房地產市場供需與價量

房地產次市場分析


第三節 房地產市場供需調整分析

- 一、房地產次市場分析
- 二、流量與存量之調整
- 三、數量與價格之調整
- 四、短期與長期之調整

流量與存量之調整

數量與價格之調整


短期與長期之調整



第四節 房地產市場價格與品質

- 一、房地產價格
- 二、房地產品質
- 三、價格與品質分析方法

房地產價格



房地產品質



價格與品質分析方法

- 房地產價格之屬性依空間上的影響範圍，分為以下七類特徵：
- 戶的特徵：
樓層位置、面積、隔間、內部品質
- 棟的特徵：
基地位置、建物類型、面積、公共設施、管理維護
- 鄰里小環境特徵：
公共設施可及性、嫌惡性設施、鄰里住戶屬性

- 鄰里大環境特徵：
區位、大環境品質、土地使用混合度
- 縣市環境特徵：
行政區域、人口變遷、公共設施水準、自然環境水準
- 總體環境特徵：
經濟面、金融面、房地產市場面
- 其他個體特徵：
建商特徵、仲介業特徵、賣屋者特徵、買屋者特徵、交易狀況