

住宅市場與政策第三次上課紀錄—住宅經濟與市場(一)

時間：2009/9/28(一) 14:10~17:00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

紀錄：侯蔚楚

出席：張金鶚老師、袁淑湄、范清益、彭竹君、侯蔚楚、羅于婷、彭竹君、張曉慈、王俊鈞、楊雅婷、羅雅怡、賴宗炘、廖庭萱、李展豪、陳相甫、廖彬傑、李耀中、張育乾、彭千瑛、林逸杰

課程討論

老師：今天報紙討論有關台北市提出青年安家方案，主要因為房價過高使得台北市人買不起房屋，市府提出方案之一為出租，因為少子化讓學校用地空閒，考慮利用空置學校用地興建房屋出租與青年，租金為市價的八成，提供給 20 歲到 40 歲的台北市人；另一種是幫助青年買房子，回到過去中央政府的政策，提出購屋貸款利息補貼與儲蓄存款，儲蓄的越多貸款就可以越多。一個是青年租屋方案，讓台北市年輕人租得起，第二的是優惠房貸，比中央政府便宜，額度有 200 萬到 400 萬(儲蓄部分)，大家覺得這樣的政策如何？好不好？

宗炘：雖然青年比較沒有能力購屋，現在提倡 TOD 應該是要利用交通運輸導向讓人口移出北市，但這樣的青年安家方案又讓人口再移入，加上現在捷運的目的也是希望可以在台北市工作但是在台北縣居住。我覺得政府只有看到年輕人無能力購屋，卻忽略北市人口密度已經過高且公共設施可能不敷使用的問題，因此會再產生除了住宅問題外的其他問題。

淑湄：如果這是社會福利政策，為什麼獨厚年輕人？因為其他買不起房子的人也很多。

老師：好問題，中年人、單身單親與老年人為什麼沒有同樣的政策，同樣都是台北市人為什麼不是全部都補貼？

宗炘：我覺得青年比較不是屬於弱勢的，比較應該先照顧真正弱勢的，像是老人族群。

老師：老人也不一定是弱勢族群，這裡最主要的問題就是弱勢族群要如何定義？

同學：如果土地容受力可以就可以興建，而補貼政策不應是單一對象，可考慮用社會住宅作為補貼青年居住的目的，而如果只有台北市有，則容易增加北縣人口移往北市的機會。

老師：出租跟購買這兩個政策大家覺得如何？

清益：為什麼青年要購買房子？因為青年的偏好看容易改變，對於第一次買的房子並不一定是居住最久的房子，所以不太了解協助青年購屋的目的為何。

老師：其實裡面最主要對購買這塊是很大的挑戰，第一個，對象應該不是只有青年而已，應該幫助的是弱勢者，青年只是弱勢的一種而已，老人也可能是其中的一種，最主要是中低收入者。這還是要回到弱勢的定義，包括所得與非所得的弱勢，青年不是非所得弱勢，非所得弱勢指像是殘障與單親族群等，即使有錢也不一定有人願意出租給你的才是弱勢者。因此首先要確定需要被幫助者的這件事情，年輕人雖是國家未來的棟樑，某些程度尚需要被幫助，但其是否為弱勢是可被釐清的。第二個是使用權(居住權)與財產權的問題，政府要幫助的是在使用權而非財產權，因此不應該幫助購買。第三個，政府幫助年輕人購屋，容易造成過度消費，未來可能成為屋奴，這跟卡債卡奴的道理是一樣的，因此購買這件事可能是不恰當的。第四個，最大的爭議點在於購買後，台北市現有的高房價不會跌，因此表面上是幫助年輕人，但實際上是讓年輕人支撐房價，背後的正當性是有待探討的。最後，中央政府優惠房貸不做是因為財務負擔過重，因為一補貼就要 20 年而且可能有不公平的現象，而台北市提出這樣的購屋方案是否恰當，政府的財力是否可以支撐又是另一個問題。唯一的正當性在於出租政策，但出租房子可改為租金補貼，而出租國宅容易被標籤化，被視為弱勢族群的住宅，社會容易用異樣的眼光看待，容易產生另外的社會問題。雖然議員認為購屋貸款較好，時效性較快，但要不要由政府介入買的事情仍有探討的空間。某個程度而言年輕人會覺得多多益善，但有可能是批著糖衣的毒藥，到底是得到好處還是壞處，而利用這樣的方是真的可以降低房價或調整景氣仍是有爭議的。

同學：買賣的差價仍是會存在的，我有朋友之前用優惠房貸購屋，現在售出也是有獲得價差。

老師：這真的是政府在幫忙賺錢嗎？或者這有正當性嗎？「買」這件事牽扯到價格漲跌，而價格漲跌這件事情應該是自己的選擇，不應該受到政府的影響而做選擇。賺錢所利用的是優惠房貸更沒有正當性，優惠房貸是做資源重分配的事情，錢是屬於大家的，用人民的錢賺取的價差真的好嗎，這還是有疑問的。

淑湄：我覺得這是個詭計，房價漲跌並不是最在意的，而利用出租的方式表現其在乎的是年輕人的居住，假象是在關心年輕人，但事實上並非如此。

老師：中央政府停止這樣的政策，但可能有利益團體的關說讓政府提出這樣的政策建議，雖然不曉得結果如何，但對未來的房價會漲或是跌仍有疑慮。另一個是上週住宅需求半年報，大家可以看一看網站上公布的完整訊息，最主要是公布購屋人的想法，其中信心分數超過 100 分，全國看好房價比看壞的多。另一個是民眾買屋的意願很強烈，其中讓人驚訝的是三分之一的人買了房子之後覺得居住品質變壞，生活變壞卻仍購屋的原因之一是企圖得到有屋子的感覺(ownership)，另一購屋原因是為了賺錢，犧牲生活品質為了賺錢，這樣背後的購屋的價值觀與經濟意涵是很有意思的。其他還有許多的調查結果或是新聞稿大家可以自行上網瀏覽。

老師：那我們接下來討論今天的主題，住宅市場與住宅經濟，經濟是什麼意思？什

麼是住宅經濟？住宅經濟與一般經濟有甚麼不同？為什麼要分為總體和個體？

宗炘：個體討論供需價量，而總體是個體的加總，還包括生產者消費者與市場。

老師：這些都只是經濟的元素，哪些才是經濟的關鍵詞(keywords)？

耀中：經濟學本來在研究人與人互動的科學。

淑湄：經濟與商品的生產製造到最後的交易使用等等，還沒想到明確的定義。

曉慈：描述問題與現象，然後才能了解之後要如何解決事情或是會發生甚麼事。

展豪：因為現在資源有限，所以要了解如何在資源有限的情況下了解需求並生產產品，進行有效且合理的運用資源。

老師：雖然不夠完整但主要就是在討論資源有效的生產並利用分配，而這樣的說法就是選擇，經濟的最核心就是在選擇下達到資源的不同分配。在台灣的體系下強調的是市場經濟這件事，強調供需與價量分配。住宅經濟與其他經濟的不同點為何？傳統經濟學談供需但不談「區位」(location)，之後才開始討論區位與運輸成本等等，也因此分離出區域經濟學；而財務也是經濟學的一環，為什麼從經濟中被分出來是因為「時間」的因素，討論不同時空的供需價量。

經濟模型的Q為數量，房地產數量是什麼？一戶、兩戶、三戶，一戶30坪、一戶60坪，這樣是同一戶嗎？又或者一坪50萬和一坪20萬，這代表什麼意思？每戶的坪數不一樣，因此不談戶談坪，但每坪的單價又有所不同，因此差異在於經濟學討論的是同質性產品，而房地產討論「異質性產品」。因此房地產有兩個Q，一個為數量的Q(quantity)，一個為品質的Q(quality)，各個數量與品質的交集點所形成的效用相同曲線稱為無異曲線，品質還加上L表示區位。縱軸的P為價格，經濟學講P為交易價格，而房地產與經濟學的另一個差異在不講地價理論(P)而講地租理論(R)。地租與地價的差別在於土地為永久性、房子為長久性，主要的核心在時間，土地不是一次可以消費完的，只要是耐久財都是使用一段時間支付一段費用的，這是討論租金而非價格的原因。住宅經濟與一般經濟的差別在於住宅經濟的縱軸與橫軸一般經濟學都不太談，一個是異質性，一個是長久性。房子有交易價格與使用價格，但今天台灣的最大困境是交易價格與使用價格不容易均衡，租金與房價是可以還原的，其中牽涉到還原率，傳統中消費多少付多少錢，用租金的概念是因為長久常為分段消費，長時間的消費會有還原率的問題，因此房子與土地都使用租金，另一個則是買賣。但在住宅經濟中，一般經濟所討論的供需價量仍是需要被探討的，價格上漲數量下跌，或是價格下跌數量上漲，這些代表什麼？供過於求或是供不應求也是存在的問題。在經濟上有「線」的需求變動，線上的移動與線本身的移動差別在哪裡？

展豪：需求變動是所得的上升(線本身的移動)，需求量的變動(線上的移動)是均衡點的移動。

老師：均衡點的不斷移動到最後就是所謂的蛛網理論；供給線往右走表示土地供給

增加，例如農地釋出、技術改進或工業化，要想想 D(需求)與 S(供給)的上下移動有何關係。另一個講法是在討論市場結構，市場分為四種，完全競爭、獨佔、寡占，獨占與寡占都屬於壟斷，第四種是獨佔性競爭，何謂獨佔競爭？舉個例子。

宗炘：可能就是幾家大的同業，但是他們又有獨佔的能力，所以又互相競爭。

老師：那這跟寡占有甚麼差別？寡占也是幾家產商就可以解決的。

宗炘：可能是因為又有異質性。

老師：市場有四種，其中寡占與獨佔的差別在於買賣者的少數與獨一，少數的稱為寡占，唯一的稱為獨佔。而獨佔性競爭或是寡占性競爭是其仍為許多的買者與賣者，唯一的差別在於產品的異質，其他都為完全競爭市場的要件，該市場有競爭卻也同時有獨佔或壟斷的性質，因此房地產是個特殊的例子。房地產絕對可以有獨佔性，僅此一家或是可以有區位的獨佔性，可是又有競爭，表示可以有很多的廠商，到底獨佔性強還是競爭性強？房地產另外一種說法叫做大同小異，這叫做異質嗎？不能替代才叫作異質，大家知道「替代性」是什麼意思？所謂完全替代(例如 2 個 5 塊等於一個 10 塊)與完全不替代(左腳鞋與右腳鞋)，形成直角沒有相交，表示這樣的東西換不到。而經濟學最重要關鍵的就是在做選擇，住宅經濟都在做替換選擇，要選擇好產品爛區位或是爛產品好區位都是在做選擇，因為資源是有限的。因為異質性是核心，壟斷性競爭有壟斷有競爭，要了解裡面的核心，而真正的完全競爭市場是不存在的，那只是一個假設性的，因此所有都是相對性的，背後隱含的就是，而每個人都是有限理性而非完全理性的，但仍需要有一個簡單的模型幫忙了解邏輯與解釋現象，因此有些假設仍是需要的。裡面交易成本、摩擦係數與資訊透明度是很大的挑戰，完全競爭市場對其不清楚，而資訊不透明也是房地產市場另一個核心所在，因為大家都私下交易，所以交易成本與摩擦係數就增加，搜尋成本就很高。但有時候很奇怪，越貴的東西買得越快，可能是怕買不到，所以會產生不理性的行為。所以大家在談論現象與理論上的差異，因此大家探討住宅問題時應先討論理論上的再討論實務上的現象。理論上還有一個解是講義上的第四點，叫做 Access Space Trade-off Model 空間可及性替換選擇模型，是空間要大一點而可及性差一點，或是近一點但空間小一點，在空間與可行性兩者之間的替換，這種說法要成立背後的假設 assumption 是甚麼？

同學：運輸成本與交通費用。

老師：第一個當然這不是線性的。

同學：三角形中上面是運輸成本，下面是地租。

老師：我剛剛問的是說這樣的說法要成立，背後的假設(assumption)是什麼？assumption 與 hypothesis 是不同的，一個理論要成立背後有 assumption，例如是要理性的行為。assumption 是前提假設，hypothesis 是假說，假設與假說的差別在於前者為給予的，後者是需要驗證的。那這個說法要成立背後

的假設是完全競爭市場，空間可及性模型衍生到最後，在市中心的房子都會是小面積的套房，郊區會是大面積的，現實情況好像是這樣但又不是絕對。市中心也不是絕對沒有豪宅，只是相對而言比較少，這個就是該理論的推導。傳統經濟學家推導到後來就是市中心都住窮人，郊區都住有錢人，你同不同意？想想美國好像就是這樣，因為無法負擔交通費用，所以市中心都是窮人，但這在亞洲地區，以台灣而言似乎不成立，因為居住人口出現混合的情況。今天提出這樣的 model 是在說此理論仍受到許多的批評，雖然其蒐集西方的資料所建立的 model 可應用在西方社會，但在東方不同的社會中並不適用，顯示其假設需要進行修正。這是在提醒大家在做住宅研究時，雖然要了解傳統的理论，但要了解其背後的假設，因為其中有些假設可能並非全球都可適用的，有些是需要進行修正的。雖然理論與實務上會有所落差，但理論對於一般現象仍是符合的，例如捷運場站附近多套房，而透天的房子則在郊區或是中南部，因此理論還是有提供一些資訊，大家對於理論與實務之間的關係仍要好好思考。

接下來講住宅需求，需求與需要有何差別(Demand vs Need)?

相甫：需要是單純的人類心裡的欲望，但可能不一定有能力取得，需求是面臨財貨時是有能力支付財貨的價格而取得。

老師：大家在掌握 key 還不是那麼精準，這還不是關鍵。

清益：應該是有沒有效吧。

老師：所以是有效需求和無效需求？

清益：需要是人都需要，需求的話就是要在某一特定價格下有能力或願意支撐這樣的價格。

老師：其實都講有到但都不是很有信心，這其實就是兩件事情，一個是意願一個是能力。需要是意願，但能力不知道，並不是沒有能力；有意願有能力就會去做了，有些人有能力卻沒意願就會不買，意願和能力才會造成行為或是行動。市場上的搜尋者也不一定都有能力，可能眼高手低，或是理想與現實有落差，而搜尋不一定是需求，要真正在市場上買了的才是需求者，沒買不會有影響，就是所謂的潛在需求。關於需求這件事情不太好解，但大家還是想想看，其中也有分短期與長期的需求。住宅中購屋者即為需求者，可分為投資者(約占市場 2 成)和自住者(約占市場 8 成)，前者是賺錢，後者是自住，但都是需求。自住者為消費者，又可分為首購者(約占市場 5 成)與換屋者(約占市場 3 成)，買屋的目的都在住，首購者可能是相對比較沒有經驗和能力的，而首購與換屋者的需求不太一樣。換屋者的房價所得比會高，因為資產在作對價，而投資者的房價所得比也高，因為槓桿的利用。投資者可分為短期(買進賣出賺取差價)與長期(賺取租金)，今天你是投資者，你會是哪種人？其實還有一種很麻煩的是自住消費兼投資者，到底是偏投資還是偏消費？市場上自住者大於投資者，而自住者中首購族的欲望比較強烈，因為其沒有房子，但當社會日漸成熟時，大部分的人會漸漸有房子，首購族的比例就會下降；而短期與長

期誰多則要看市場的變化，了解需求者的想法才是最重要的。

老師：需求與供給何者比較關鍵？市場上是誰做決定？過去有人說是供給決定，土地成本多少錢價格就多少錢，最後是買方與賣方的長期戰爭，現在看起來是賣方贏，但長期就一定是這樣嗎？住宅最後是要人住的，所以買方應該是更重要的，但現在市場大部分都是賣方行為，買方比較不容易掌握，而且買方比較複雜，因為賣方只講求利益。之前討論的需求都是購屋者的需求，還有一塊是租屋者的需求，購屋與租屋的比例到底多少也是很有意思的。根據調查五大都會區上半年購屋者有七萬多人，其中台北縣比例最高，再來是台北市，其中未來真正搜尋的人有 15 多萬人，今年上半年租屋的人有 6 萬多人，相對購屋者其實也不算少，租屋比例也是台北縣最高，租屋者與購屋者不相上下，這與印象中有差，租屋者其實還不少。有趣的是未來一年要搜尋租屋的人只有 5 萬人，也表示租屋者比較沒有長期的計畫，且電話調查的隨機抽樣也有偏誤，因為租屋者可能沒有電話或是使用手機，但只是給大家一個調查的結果了解一下。傳統的需求就是所謂的租買選擇，是要租好還是買好，就會產生租屋需求，在都市中租屋的可能佔四成，但這都是流量，存量則是擁有房子的，而從租到買或是從買到租，從原來居住地區買到遷居台北市後租屋等等，這些都可作為估算需求的來源，所以需求調查是很複雜的，而市場上供過於求或是供不應求也可以從其中作為判斷參考。需求裡另一個重要的討論是如何了解需求，掌握需求有一個稱為「彈性」，有兩個彈性，所得彈性與價格彈性，什麼是所得彈性與價格彈性？假設所得彈性 0.75 是什麼意思？

于婷：就是所得改變一單位，數量也會改變。

俊鈞：所得改變一單位，交易量的需求會改變 0.75 單位。

同學：所得改變百分之一，交易量改變百分之 0.75。

老師：這個意思是在說，當所得變動一個百分比的時候，數量或需求增加 0.75 個百分比。至於價格彈性人有說大約為 -1.2，意思說在其他條件不變的情況下，當價格增加百分之一，就可以估算需求會減少百分之 1.2。需求很難估算，但影響需求很關鍵的核心就是所得與價格，所得增加需求增加，價格增加需求減少，現在住宅需求應該減少，因為實質所得的下降，價格上漲需求又再減少，要弄清楚現在需求是在下降的，而當需求減少的時候會發生不景氣的情況，造成房價下跌，若是該跌不跌、該下不下，就是炒作、泡沫、供過於求。0.75 是美國的算法，台灣尚未有嚴謹的數據，其中所得不是當期所得而為恆常所得，且在資料上會有偏誤。再來講需求，需求有買方需求、購屋需求、租屋需求，所得增加百分之一，購屋需求與租屋需求有什麼差別？誰的需求會增加多一點或少一點？今天台灣的實質所得與美國的實質所得增加一單位相比，所得彈性是否相同？誰大誰小，為什麼？需要的是了解背後的社會現象。有錢人與沒錢人的所得增加百分之一對購屋的需求影響多大？當然不見得都有答案，但大家可以想一想。影響因素最重要的是所得，但除了所得外

還有房地產價格，其又可分為短期與長期影響因素，短期大概為1~3年，投資者與賣方看短期，消費者買方看長期，但都是相對而言的，我覺得房地產市場應該是看長期的，因為有約80%以消費為主。所得為長期的影響因素，因為所得不會在短期之內快速增加，而住宅需求除了所得之外，還有哪些是需求的影響因素。

淑湄：價格。

老師：價格是住宅的短期需求影響因素，利率會影響需求，屬於短期的，利率提高需求降低，物價波動也是短期的，物價上漲需求會增加還是減少？這是件弔詭的事情，在理論上與實務上也不完全一致。物價上漲需求增加的理由是什麼？

展豪：因為可以保值，投資在房子上會比較好。

老師：那下降的道理是什麼，就不保值嗎？

展豪：下降是因為原物料上漲導致需求會因為所得能力相對不夠而需求下降。

老師：那到底結果是漲還是跌？我說過高通膨低利率，租不如買，現在低利率請買房子，大家覺得如何？但也可能賺了利差賠了價差。通貨膨脹的時候供給的原料上漲，通常都先買食衣住行基本的，剩下的才去買房子，發現到房價也在漲，剩下的錢減少當然需求就會減少。那為什麼會增加？保值又是什麼意思？保值指的是保幣值，也就是不要存定存而是去買房子，過去兩次通膨的結果物價各漲了約50%與30%，因為怕幣值貶值所以大家會買東西屯積，而不將錢放在銀行，反而都去買實質資產，而現在的通膨為3~5%，業者就說現在是通貨膨脹讓消費者覺得緊張。貨幣供給額與股票都會影響需求，但都是短期，那什麼才是長期。

同學：家戶。

老師：家戶才是長期，家戶並不是人口，家戶增加需求才會增加，因為每個家戶要有個房子，台北市的家戶數是減少的，因此台北市的需求是減少的，原因是房價過高造成人口外移。家戶的變動是很重要的，而該變動可分為自然增加(出生與死亡)與社會增加(遷移、少子化與老年化)，人口遷移的核心原因是就業機會，到台北而不到其他地區的原因就是因為就業機會的多，就業需求增加房價就會長。因此對於需求的影響因素大家可以再想想。

再來談到需要，需要的背後有是透過偏好產生意願，需求會影響選擇與對產品的喜好等等，內容其實還包含很多，需要大家多想想。住宅需求的研究是所有研究中所佔比例較其它文獻多很多的，為什麼住宅需求的文獻會多過於住宅供給的文獻，供給面相對比較好做但需求面比較有趣。需求面的課題包括需求量的多少、需求的產品類型與租買的人、管理維護與使用等等。住宅市場很大，所以需要藉由切割掌握需求的角度，因為這塊比較關鍵，所以研究的人比較多，因為每個人的資源有限，所以會選擇比較關鍵又有趣的議題進行討論。