

CH8 房地產市場分析基本概念

導讀人：地政碩專二 林逸杰

2010/11/01

大綱

- 壹、房地產市場特性
- 貳、房地產市場與供給-需求
- 參、房地產市場供需調整分析
- 肆、房地產市場價格與品質

壹、房地產市場特性

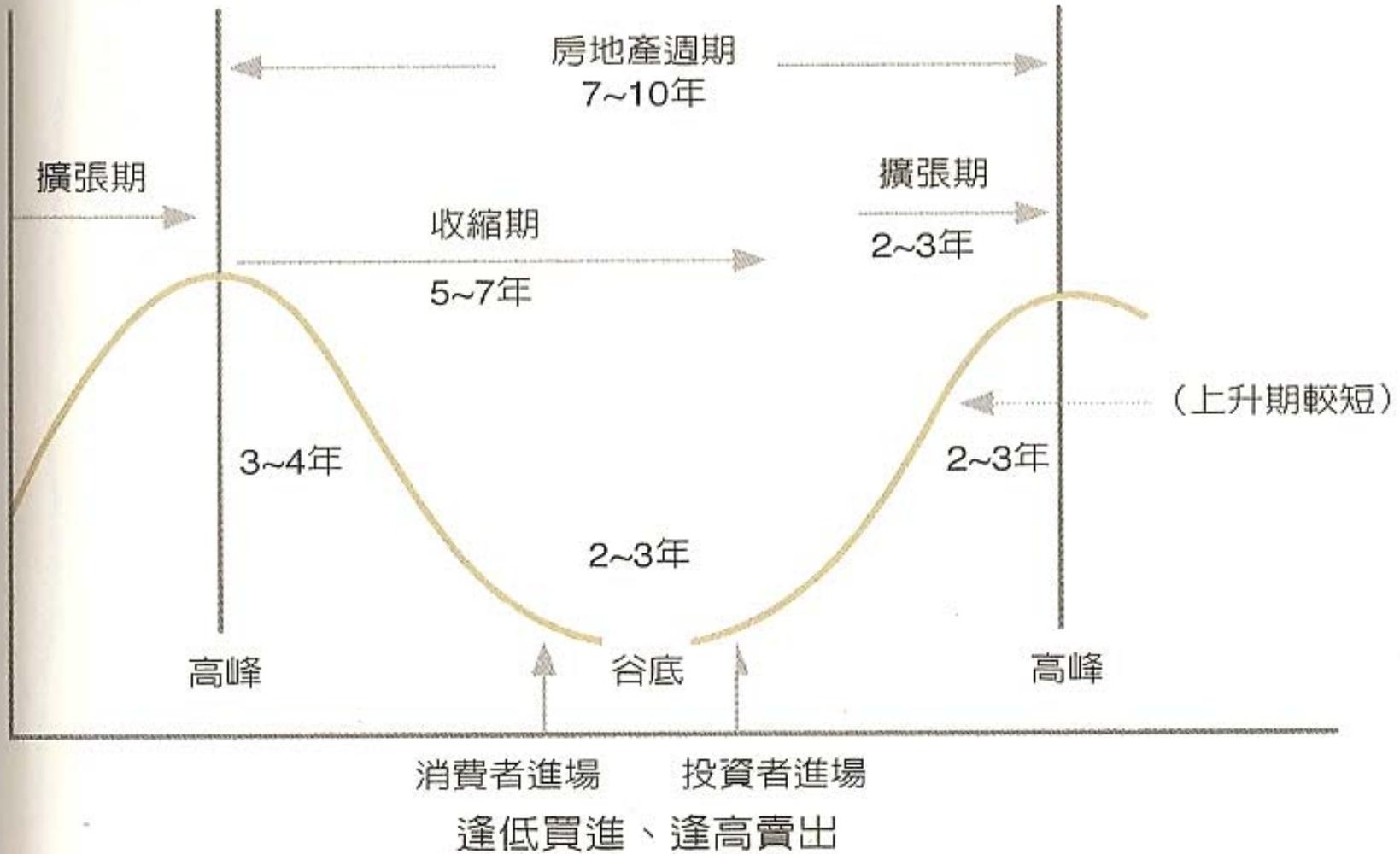
一、房地產市場結構

市場結構	基本特徵	內 涵	例 子
完全競爭市場	1.價格的接受者 2.自由進出	眾多的消費者與生產者，完全訊息，自由移動，產品同質，因此個別生產者無法改變市場價格。	稻米、蔬菜、水果、及一般日常用品等。
獨占性競爭市場	1.異質產品 2.進出容易	眾多的消費者與生產者，但每一產品具備異質性，因此個別生產者仍有部分的價格決定力量。	房地產、餐館等。
寡占市場	1.相互牽制 2.進出困難	少數的消費者或生產者，因此生產與訂價決策相互牽制。	電視台、水泥、汽車等。
獨占市場	1.只此一家 2.沒有進出	只有一個消費者或生產者，因此生產與訂價只由獨家所控制，沒有近似的替代品。	國防、水電、郵政、電信等。

二、房地產市場特徵

- 地區性市場
- 私下交易，資訊不公開
- 市場的供給調整緩慢
- 市場的需求調整亦緩慢
- 市場有景氣循環的現象
- 公共介入性強
- 大型開發者與公會的影響力

房地產景氣循環與購屋時機關係圖

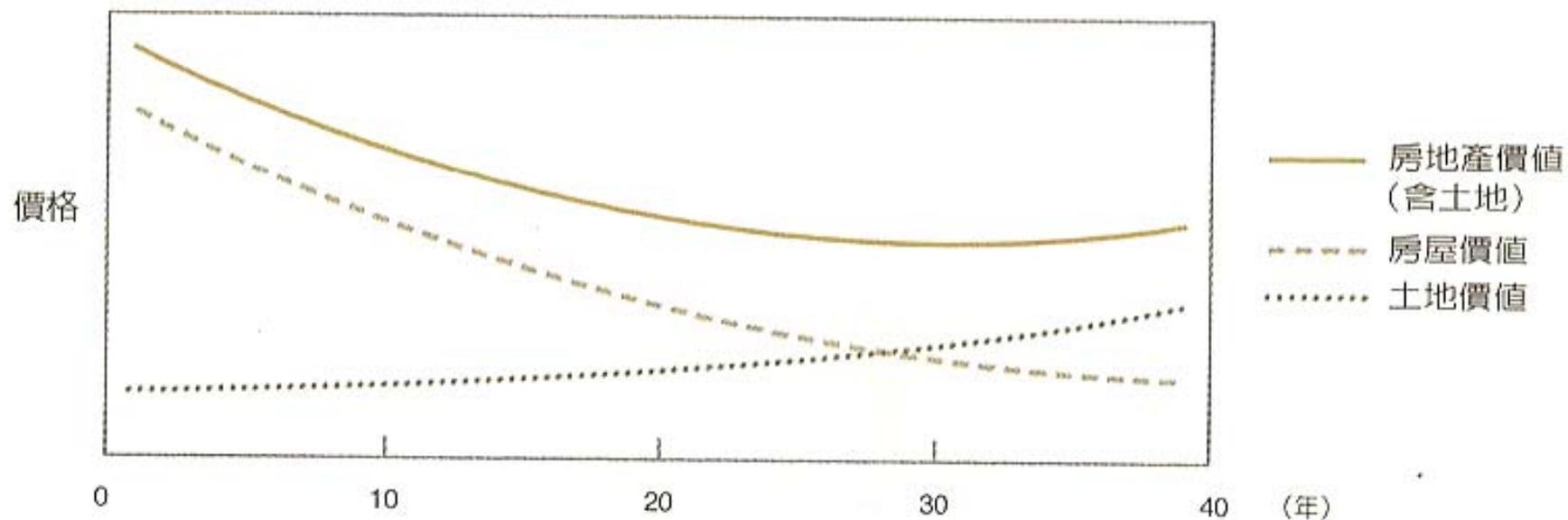


資料來源：張金鶚，《張金鶚的房產七堂課》，2010年3月，第164頁

房地產特質

- 不可移動性
- 異質性
- 昂貴性
- 不可分割性
- 價值會隨時間而減損

房地產（含土地）、房屋與土地隨時間折價變化



隨著時間房屋會折舊，然而土地卻可能會增值，房地產的未來價值需看房屋及土地的折舊與增值而定

資料來源：張金鵬，《張金鵬的房產七堂課》，2010年3月，第88頁

三、房地產次市場(submarket)

房地產次市場的供給與需求面區分

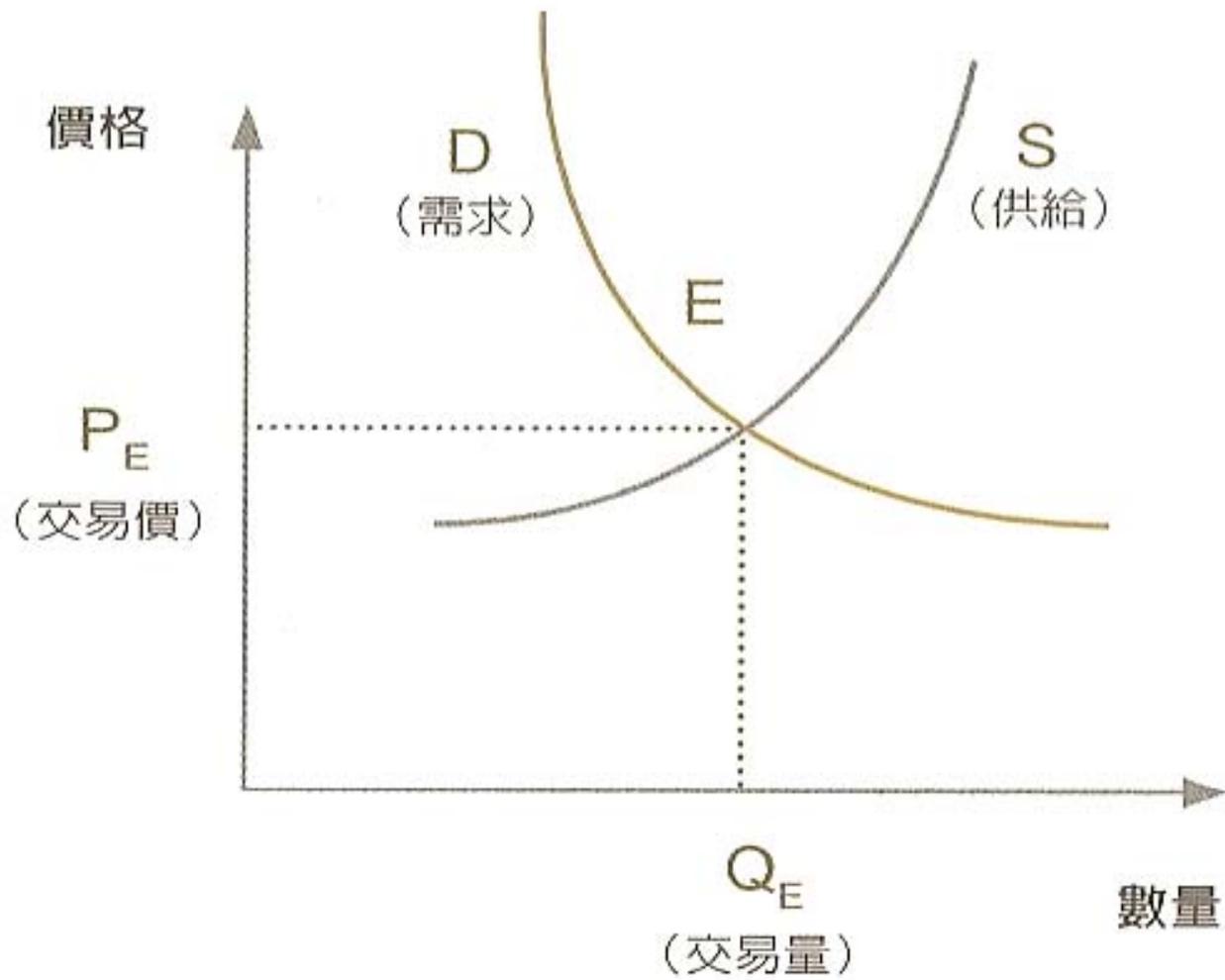
供給	區域	文教區、科技區
	類型	預售、新成、中古、法拍
	價格	高、平、低
	坪數	大、中、小
	類型	住宅、商業、工業、混合
	種類	大樓、公寓、透天、獨棟
	權屬	出售、出租、REITs、逆抵
需求	組成	單身、新婚、小家庭、三代
	所得	高、中、低
	動機	消費、投資、混合
	鄰里	交通、環境、教育、機能
	消費	租屋、首購、換屋、長短期投資

貳、房地產市場與供給與需求

台灣房地產供給者類型		
房地產供給者	預售屋、新成屋	建商(開發者)
		地主
		政府(國宅)
		投資客
		代銷業者
		仲介業者
		債權人
	中古屋	自有(換屋者)
		投資客
		仲介業者
		建商(開發者)
	法拍屋	債權人

房地產供給與需求影響因素

供給	房地產的價格	
	生產要素價格	
	生產要素生產力和技術	
	房地產存量品質	
	融資條件	
	政策變革時間點	
需求	長期因素	人口變動
		家庭結構變動
		所得之變動
		就業機會改變
		房地產偏好改變
	短期因素	貸款或金融條件變動
		通貨膨脹
		預期景氣（房價）變動
		稅賦變動
		季節性影響
		政策改變



交易價格與數量是由市場的供給與需求同時決定

資料來源：張金鶚，《張金鶚的房產七堂課》，2010年3月，第192頁

參、房地產市場供需調整分析

一、房地產次市場分析

(一)市場細分(Market Disaggregation) 供給面

(二)市場區隔(Market Segmentation) 需求面

二、流量與存量之調整

(一)流量(資產)市場

(二)存量(空間)市場

三、數量與價格之調整

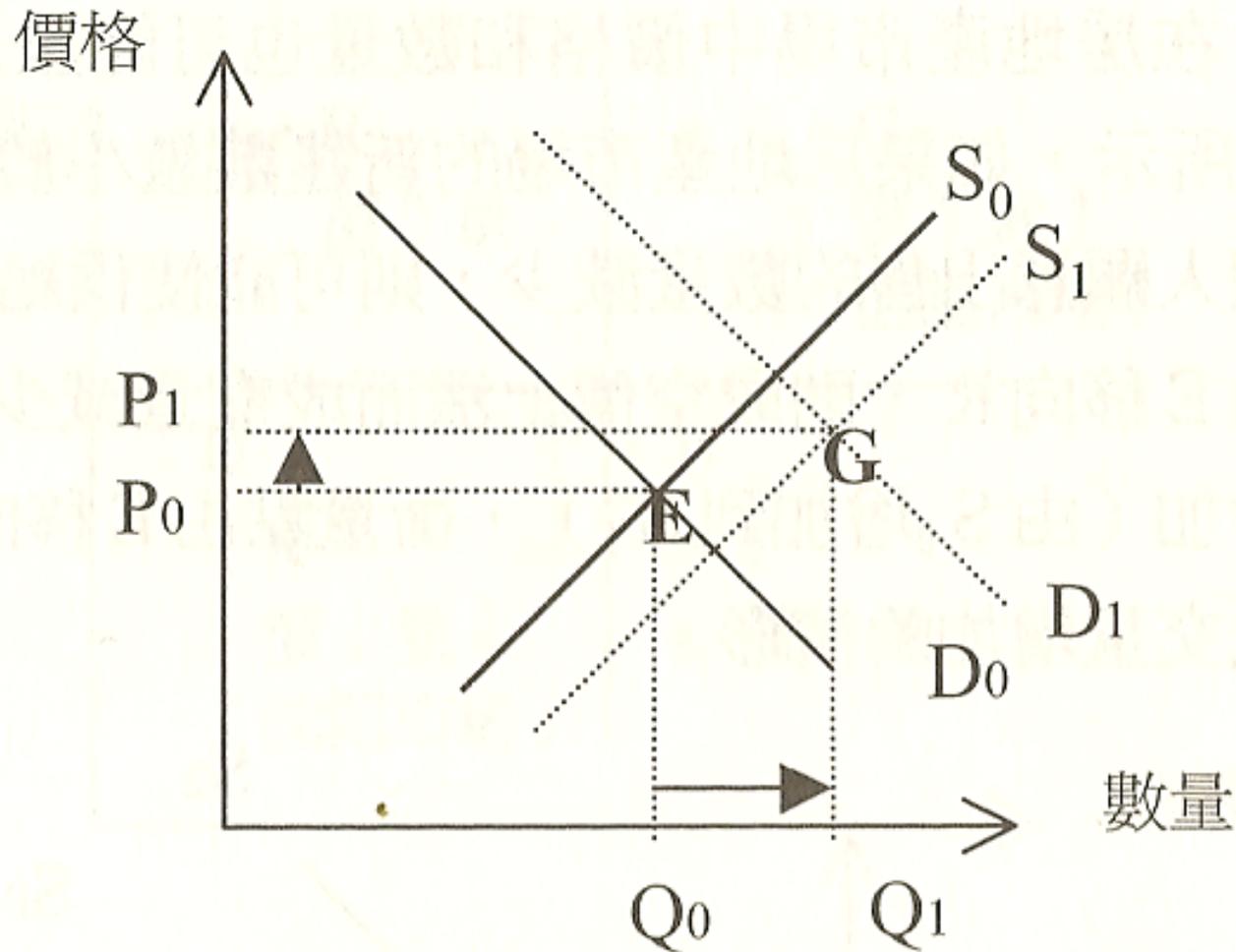


圖 8-8 房地產市場價量變動—活躍市場

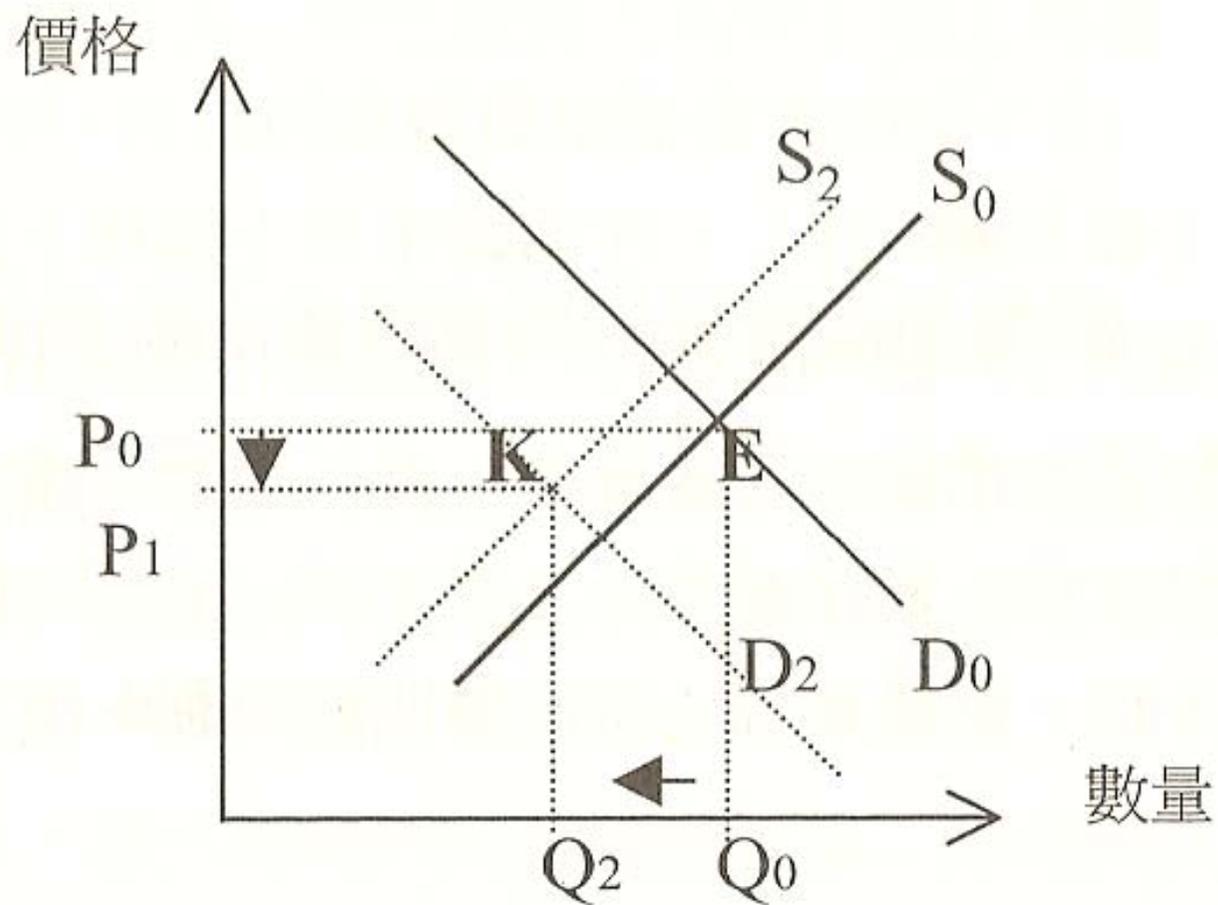


圖 8-9 房地產市場價量變動—沈悶市場

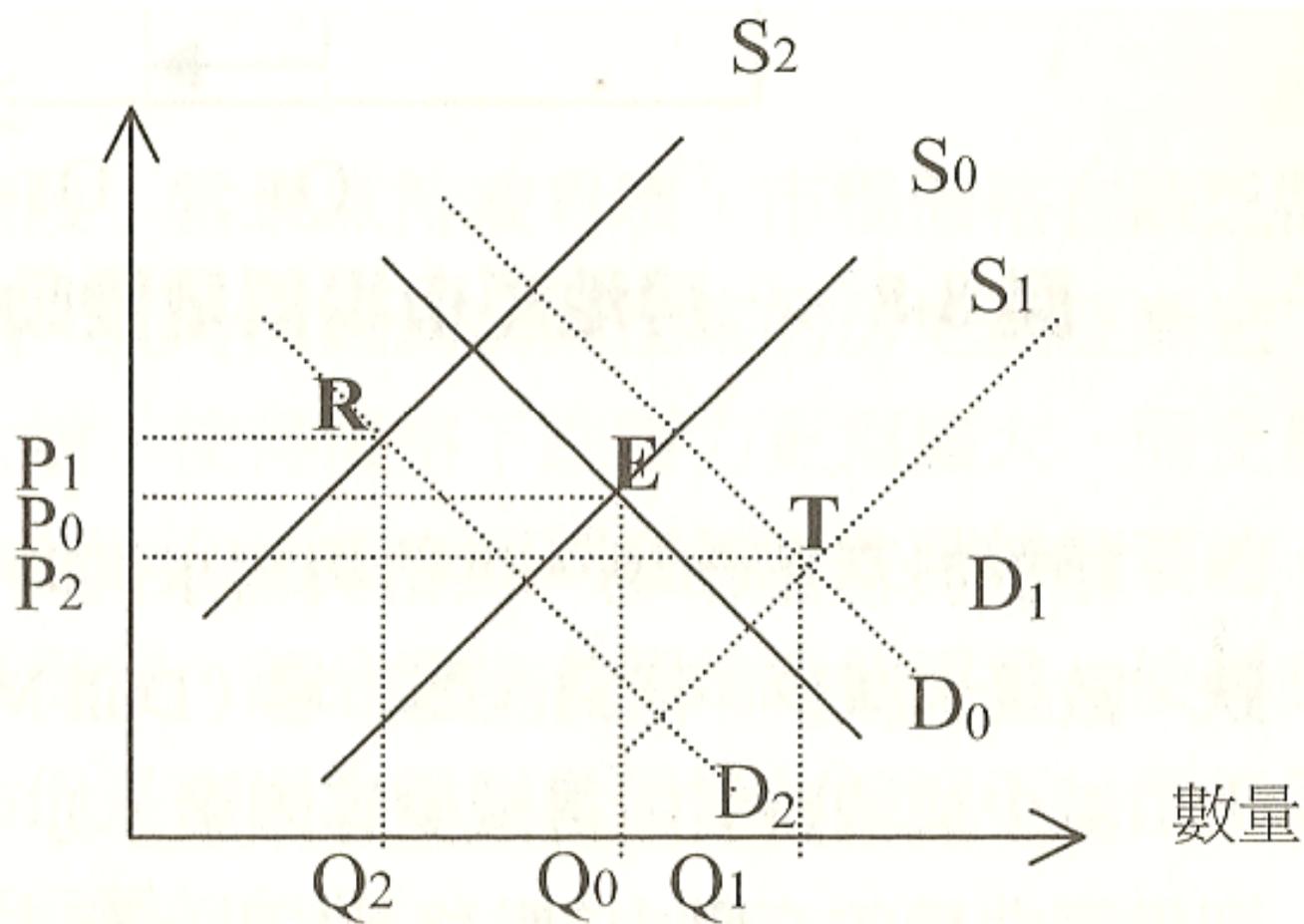
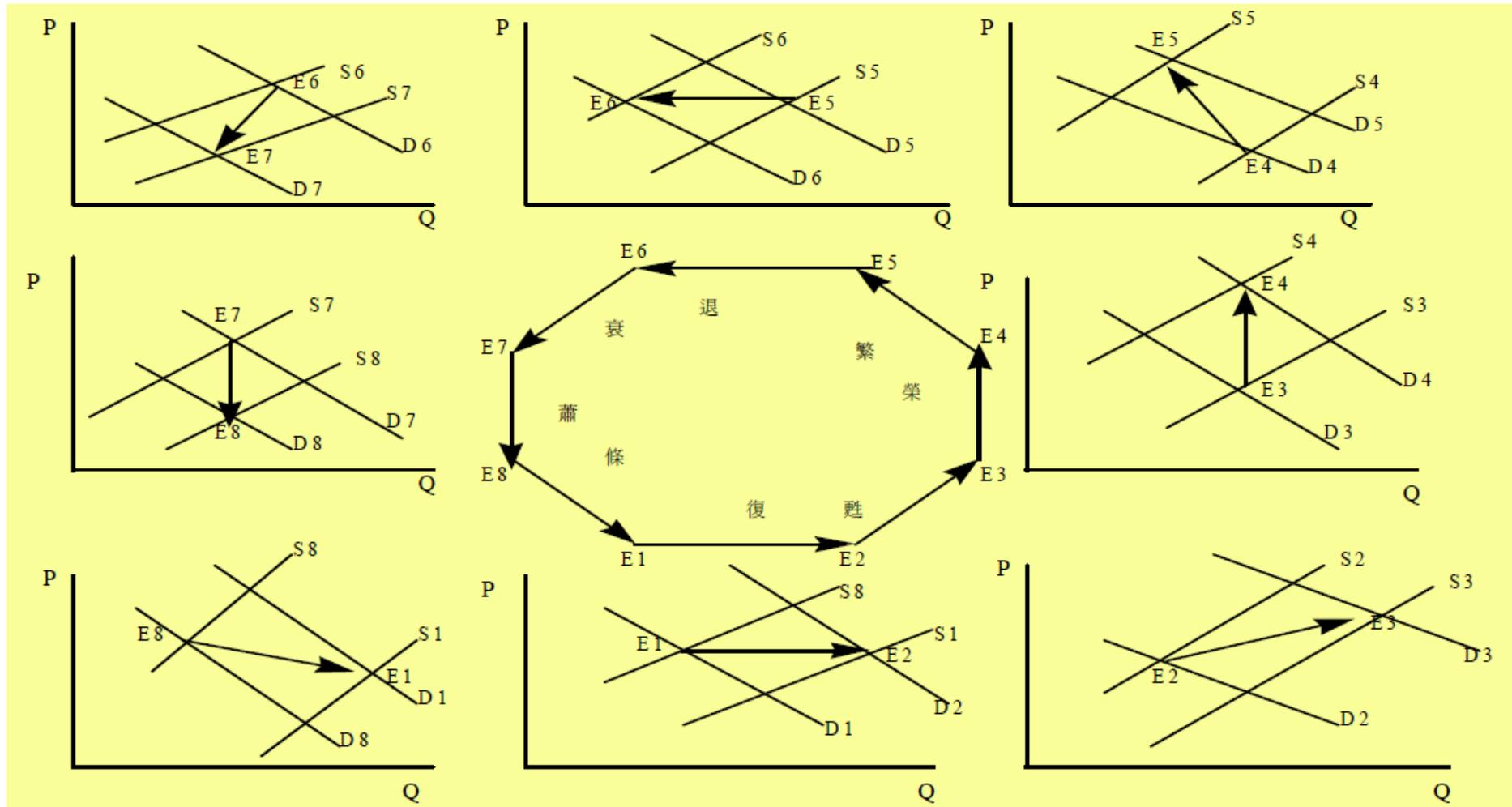


圖 8-10 房地產市場變動--價量反向變動



圖 8-11 房地產市場四種價格與數量變動關係圖

從價格與交易量波動觀察景氣



資料來源：林秋瑾，〈不動產投資與決策分析上課講義〉，2010年4月

四、短期與長期之調整

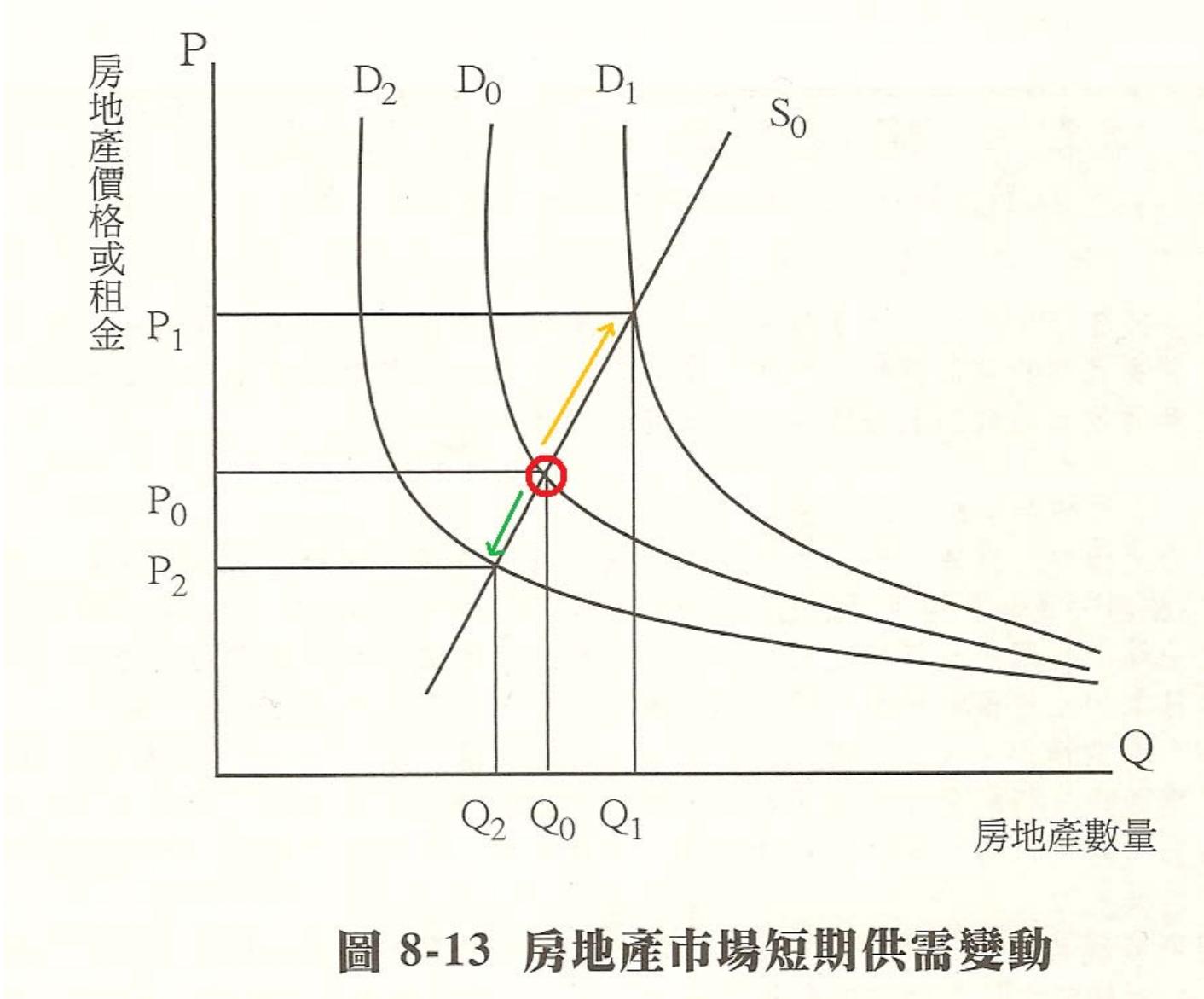


圖 8-13 房地產市場短期供需變動

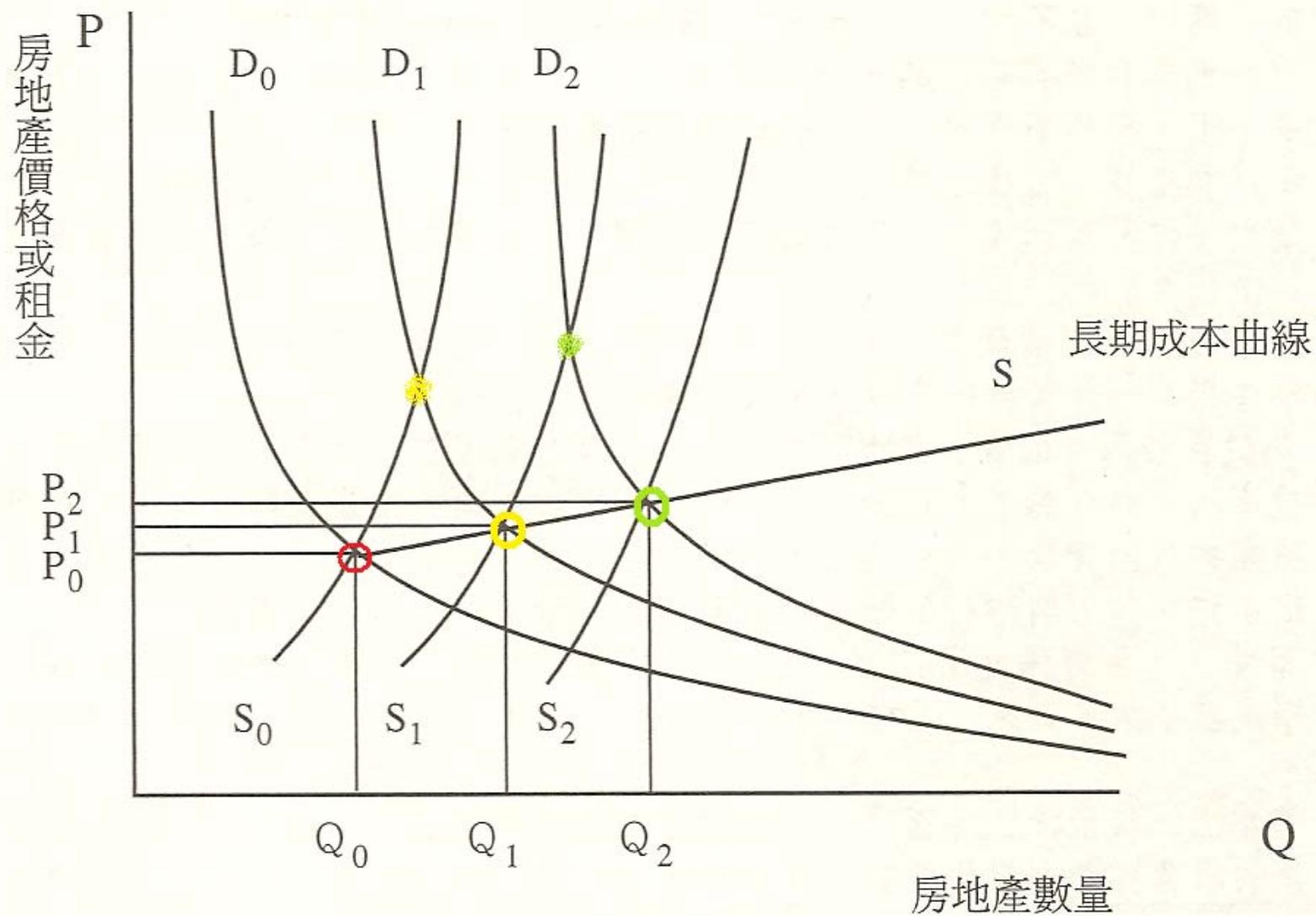


圖 8-14 房地產市場長期供需變動

肆、房地產市場價格與品質

一、房地產價格種類

研究	交易價格（房價）	使用價格（租金）
購買	表價（詢問價）	市價（成交價）
評估	單價（每坪）	總價（全部）
精算	分離計價	分開計價
分析	當期價格	固定價格

二、房地產品質

戶	樓層位置	所在樓層	
		視野景觀	
		邊間	採光、通風佳
		方位	北朝南>南朝北>西朝東>東朝西
	面積	主建物	
		附屬建物	陽台、雨遮；花台、露臺
		共用部分	大公、小公、車位
		車位	獨立建號、併入共用部分
		其他	露臺、約定專用(1 F 空地)
		公設比	主建物／產權
		社區公設比	社區公設／全部產權樓板
	隔局(間)	總格局	基本廳、廚、浴、間、廊、台
		房間數	
		衛浴數	
		基本單位面積	房間 3m*3m=9m ² =2.72坪
	內部品質	裝潢	
		維護狀況	滲水、龜裂
		設備	自來水、天然氣、網路、線電視

棟	基地位置	臨路寬度	
		臨路數目	
		臨路方向	路衝、交集點
	建築類型	形態	大廈、公寓、透天、別墅
		垂直動線	有電梯、無電梯
		屋齡	
		結構	鋼骨造、鋼筋混凝土、磚、木
		用途	工業住宅、住商混合、商業、住宅
		地上層數	
		地下層數	
		設計	外觀、園藝景觀、格局水平動線
	公共設施	停車設施	車戶比=車位數/社區總戶數
		娛樂休閒設施	
		電梯數	
		基地公設比	(全公設-車位-小公)/全產權樓地板
		服務設施比	儘計算娛樂設施(含泳池)/全樓板
	管理維護	管理費用	
		基金餘額	
		維護狀況	
		保全設施	
物業管理			

小鄰里	公設可及	學區	
		交通設施	捷運站、公車站、火車站
		服務設施	銀行、診所、公園
		購物需求	超市、市場
	嫌惡設施	八大行業	
		交通民生	加油站、垃圾場、殯儀館
	鄰里住戶屬性	職業	
		教育程度	
		所得	
		家庭結構	

大鄰里	區位	行政區	
		市區與郊區	
		與市中距離	
	大環境品質	人口密度	
		噪音	
		環境汙染	水、空氣、毒物
	土地混合使用	存住宅度	
		住商混合	
		工住混合	
		農住混合	
		工農混合	

三、價格與品質分析方法

- 特徵價格法(Hedonic Price Method)
- 將房地產屬性特徵所代表的品質反映在價格上。
- 依據房地產特徵的成套組合特性，利用不能加以分割出售的特徵組合
- 做為衡量房地產價格的重要因素

導讀結論

- 具有異質性的房地產，如何整理出一致性的公開化資訊，使消費與投資者能更正確、更客觀的判斷；使研究者更細緻、更精準的達到研究目標。
- 也許從資訊還算容易取得的房地產權屬狀況，釐清分配與分開計價的問題，並期許政府將該資訊列為房地產必要公開的**DNA**，讓社會大眾在公平的起點看待房地產。

簡報結束
敬請指教