

「完整版PPT」版權聲明及使用說明

- 本PPT為《不動產經濟學》一書之「完整版PPT」（編號：978-957-729-868-3-P1），本版之授權範圍僅限智勝文化之教師資源專區及指定用書之教師個人使用，遂不得任意將本版內容上傳非智勝文化之教師資源專區，或以任何形式重製（舉凡複製、掃描檔案等行爲）、公開散佈、傳播給他人（含學生等），以免觸犯著作權法而受有刑事責任，請尊重本書作者之智慧財產權，切勿以身試法。



第1章 不動產經濟學的介紹



本章大綱

- 1.1 不動產經濟學的概念
- 1.2 土地與不動產市場
- 1.3 不動產供給與需求
- 1.4 不動產經濟學的內容
- 1.5 結語



1.1 不動產經濟學之介紹

□ 不動產之意義

- 不動產最常見的定義是全國範圍內的建築存量、用於建造這些建築物的土地和所有的空地
- 亦有將不動產定義為包含土地、改良物和權利(rights)。權利係指所有權的意思，其包括使用、擁有、排他(exclude)和處分，統稱為一束的權利(bundle of rights)



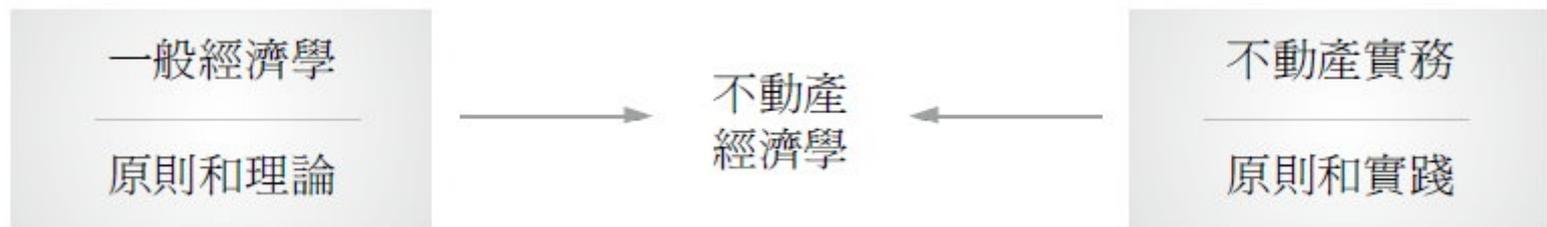
1.1 不動產經濟學之介紹

□ 不動產經濟學的意義

- 不動產經濟學(Real Estate Economics)是利用經濟學的原理，其中包含個體經濟學與總體經濟學來分析國家(national)、區域(regional)、社區(community)及鄰里(neighborhood)四個層次的趨勢所帶來的衝擊，進而對不動產價值產生影響



圖1-1 不動產經濟學領域為一般經濟學和不動產實務的結合



1.1 不動產經濟學之介紹

- 不動產的特性
 - 不可移動性(immobility)
 - 使用的耐久性(durability)
 - 異質性(heterogeneity)
 - 投資、消費的雙重性(duality)
 - 增值性(appreciation)
 - 產權的可分割性(divisibility)
 - 外部性(externality)



1.1 不動產經濟學之介紹

- 不動產經濟學的分析－個體和總體的方法
 - 個體是指特定區域影響其價格或區位偏好的因素，而總體指的是整個經濟環境變動對於不動產的影響
 - 區位扮演分辨不動產個體和總體的分析
 - 區分不動產個體經濟與總體經濟端視於對市場的選擇而定



1.1 不動產經濟學之介紹

□ 為何研究不動產經濟學

- 不動產是不斷變化的市場所形成的，其經濟的力量可能發生在地方 (local)、區域 (regional)、州 (state)、全國 (national)，甚至整個世界(worldwide)
- 故不動產經濟學可幫助人們瞭解不動產活動造成波動的原因，以及這些變動如何影響地方不動產市場



1.1 不動產經濟學之介紹

□ 不動產市場的經濟特徵

- 買賣方的人數
- 產品知識(knowledge)和市場交易
- 標準化的產品
- 移動性
- 購買的規模和頻率
- 政府的角色
- 價格

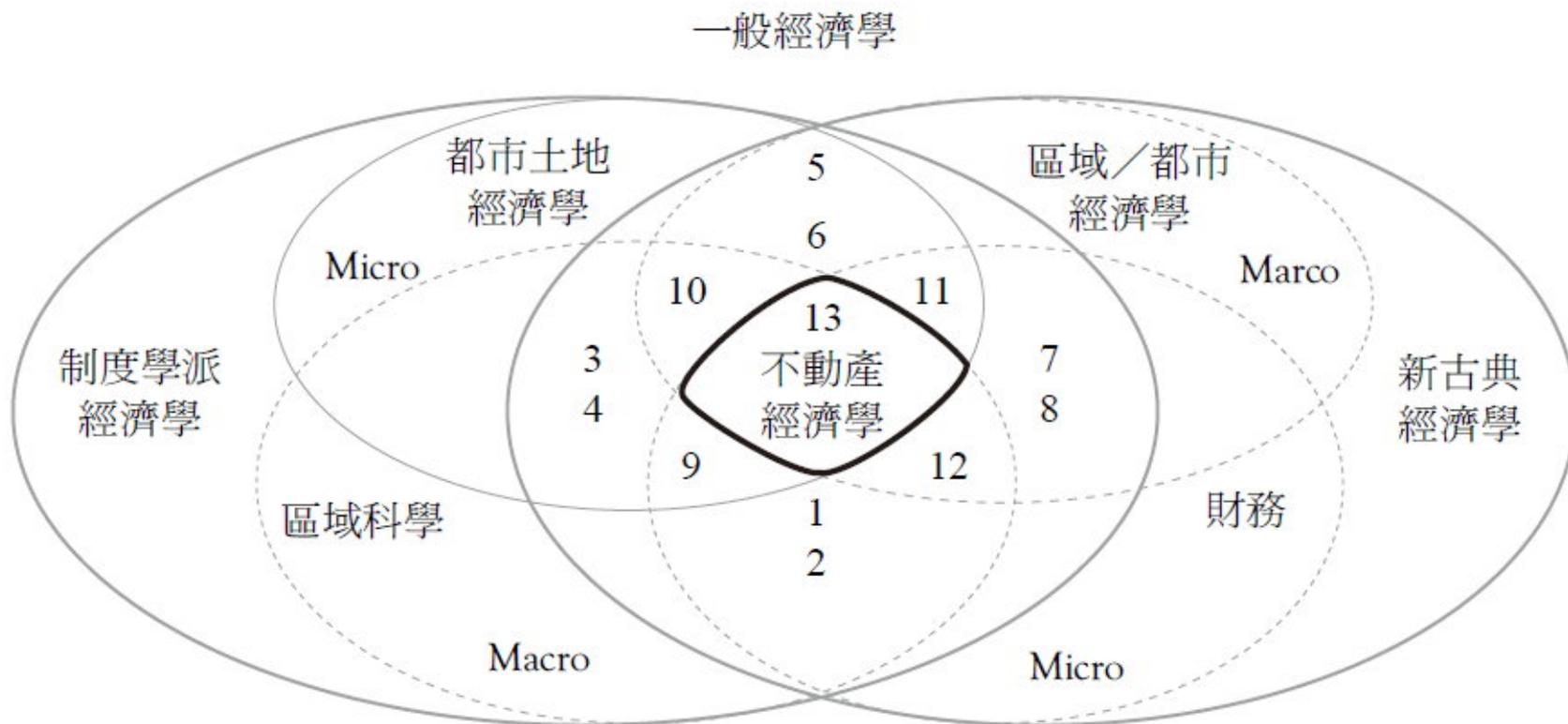


1.1 不動產經濟學之介紹

- 不動產經濟學與其他學科的關係



圖1-2 不動產學域的統合性哲學基礎



1.1 不動產經濟學之介紹

- 不動產經濟學與其他學科的關係
 - 個體經濟學、總體經濟學、新制度經濟學和行爲經濟學
 - 產業經濟學和企業經濟學
 - 土地經濟學和城市經濟學
 - 金融學、投資學和財政學



1.2 土地與不動產市場

□ 土地的本質

- 當人類是游牧民族(nomadic)時，他們認為土地的使用是沒有真正的價值(real value)
- 現代所有權的概念是由歐洲封建制度演變出來的，君主擁有多數的社會土地且給予人民一些土地的權利，以便收取租金或課稅
- 土地的本身沒有內在價值(intrinsic value)，其土地的價值是來自於土地使用的效益



1.2 土地與不動產市場

- 不動產市場交易的演變
 - 市場交易經紀人
 - 網際網路與不動產市場



1.3 不動產供給與需求

□ 不動產之供給

- 土地供給是固定的
- 從短期看，土地使用也是固定的
- 固定的供給量意味著不動產價格因需求量而產生變動



1.3 不動產供給與需求

□ 不動產之需求增加

- 不動產的需求增加將導致目前不動產的空屋數量減少
- 不動產的需求會推動租金和價格的上漲
- 當新建築趕上增加的需求量，空屋就開始增加
- 空屋增加引起租金和價格的下跌



1.3 不動產供給與需求

□ 不動產需求的減少

- 需求方面的減少引起空屋的增加
- 空屋的增加將引起租金和價格下降
- 更低的租金和價格，人們可能在成本沒有增加的時候獲得更寬廣的住處，這可能吸收消化空屋
- 不動產市場將繼續存在這個國家中，直到需求再一次增加



1.3 不動產供給與需求

□ 不動產需求與供給改變的因素

- 影響需求因素
 - 人口(Population)
 - 人口統計資料
 - 就業和工資水準
- 影響供給因素
 - 勞動因素和建築成本
 - 政府策略

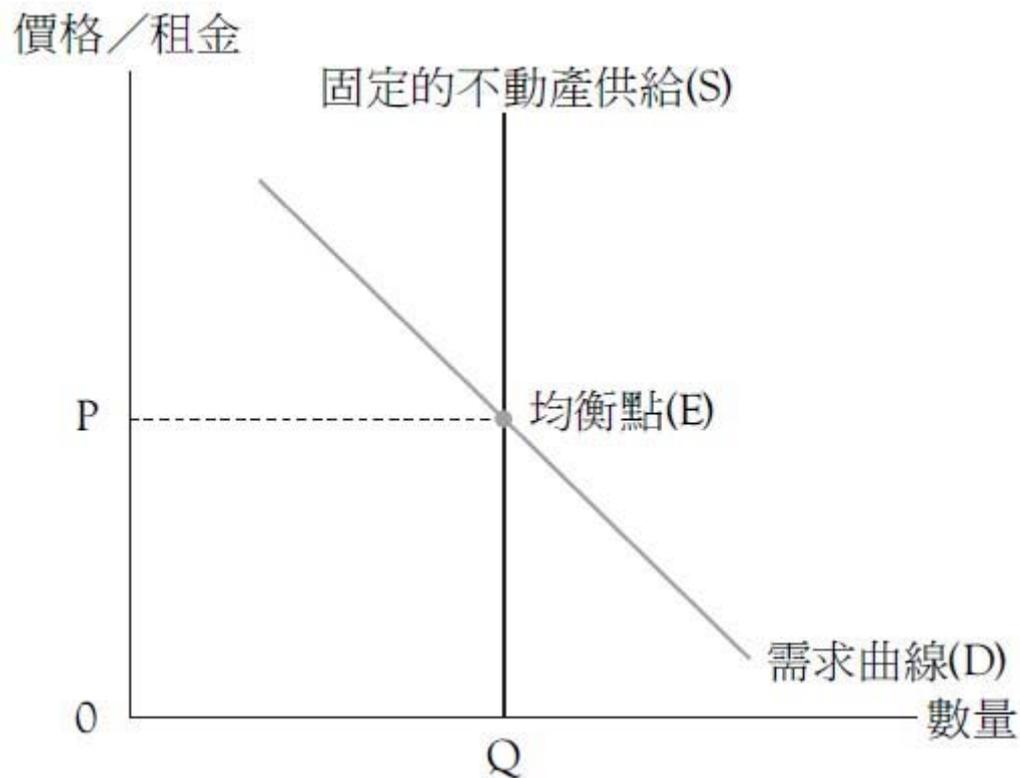


1.3 不動產供給與需求

- 不動產需求與供給
 - 短期影響



圖1-3 不動產需求曲線和短期固定的供給

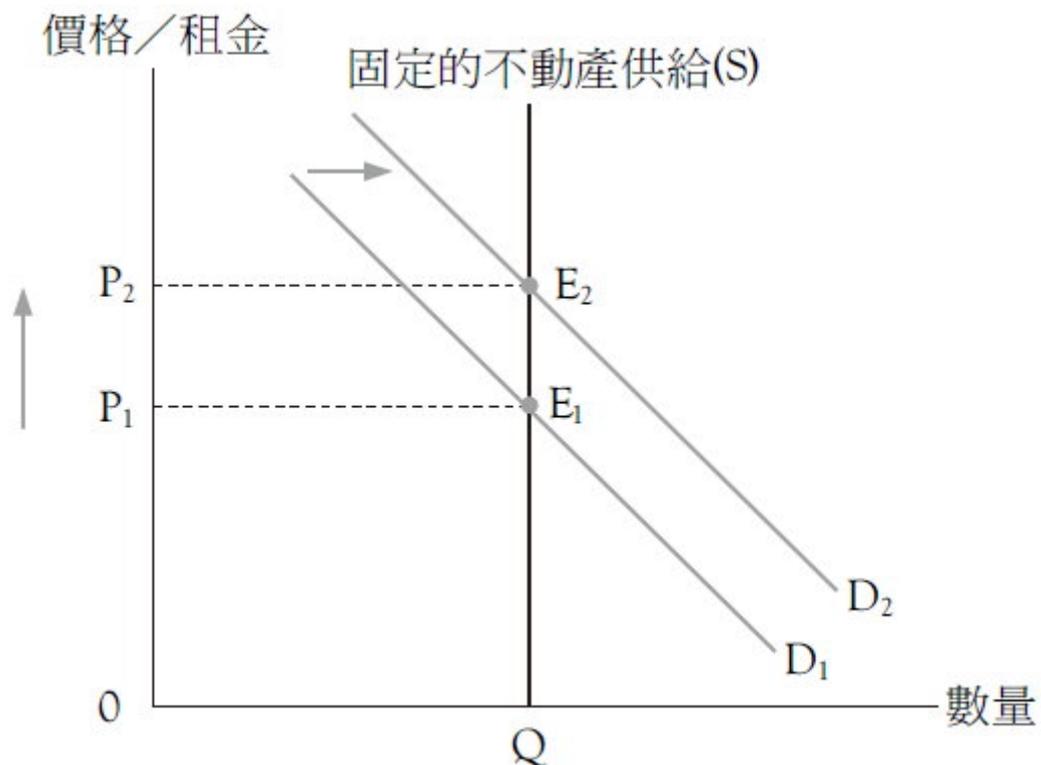


1.3 不動產供給與需求

- 不動產需求與供給
 - 短期影響



圖1-4 不動產需求的增加和短期固定的供給

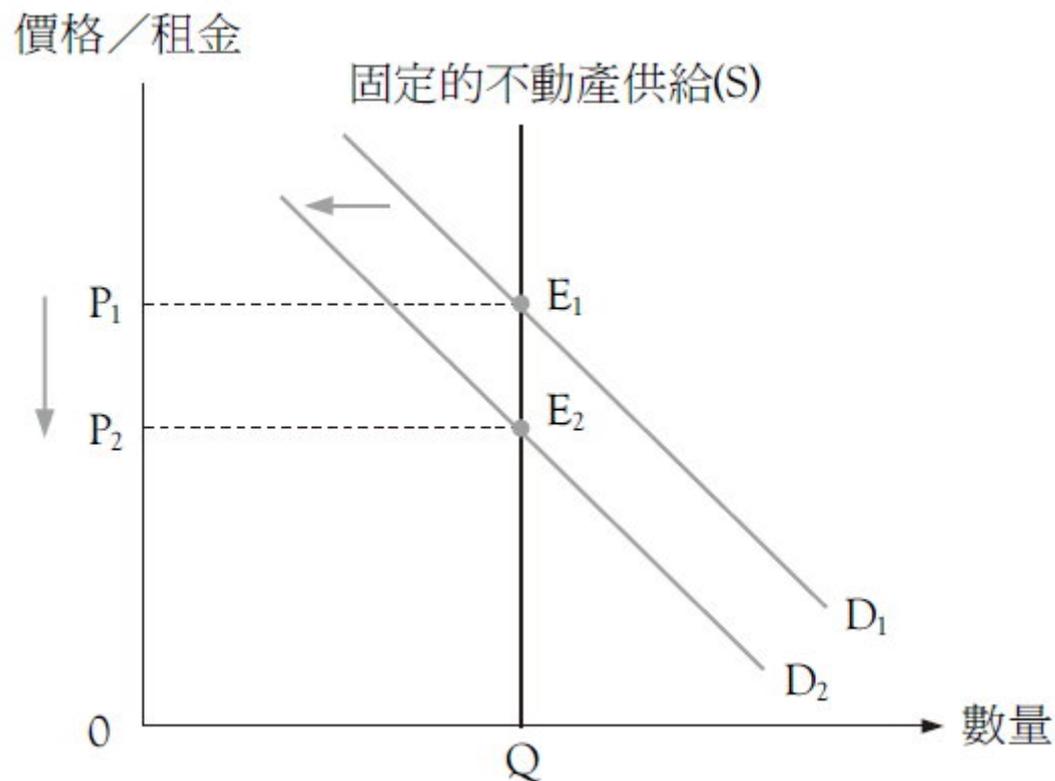


1.3 不動產供給與需求

- 不動產需求與供給
 - 短期影響



圖1-5 不動產需求的減少和短期固定的供給



1.3 不動產供給與需求

□ 不動產需求與供給

● 長期的影響

- 在長期內，一旦獲得融資和建築許可證，建築物就可被完成，不動產單位待售或者待租的供給可能增加。當發生此情況時，不動產的供給曲線將增加而向右側移動
- 如果新的建築超過需求，可能產生過多的建築物而且當所有者或開發商試圖降低超額的供給時，其價格和租金應該下跌



1.4 不動產經濟學的內容

- 不動產經濟學的內容
- 本書的內容
 - 共分五篇十八章



1.5 結語

- ❑ 本章主要以不動產經濟學為研究對象和邏輯架構進行探討
- ❑ 探討不動產經濟學的研究對象和其他相關學科間的關係
- ❑ 介紹本書的邏輯架構與內容的安排
- ❑ 對不動產、土地以及不動產經濟學等名詞的含義進行解釋，且介紹不動產所具有的多種特性
- ❑ 討論完全競爭市場和典型不動產市場之間的不同
- ❑ 本章根據經濟學理論，簡單敘述供需之間的關係



□ www.themegallery.com

