

第2章 經濟理論與估價原則的概念



本章大綱

- 2.1 早期經濟學家與經濟制度
- 2.2 基本的不動產和估價原則
- 2.3 經濟理論與估價概念
- 2.4 衡量經濟的工具
- 2.5 結語



2.1 早期經濟學家與經濟制度

□ 早期的經濟學家

- 亞當·史密斯 (Adam Smith, 1723-1790)
- 托馬斯·馬爾薩斯 (Thomas Malthus, 1766-1834)
- 約翰·梅納德·凱因斯 (John Maynard Keynes, 1883-1946)



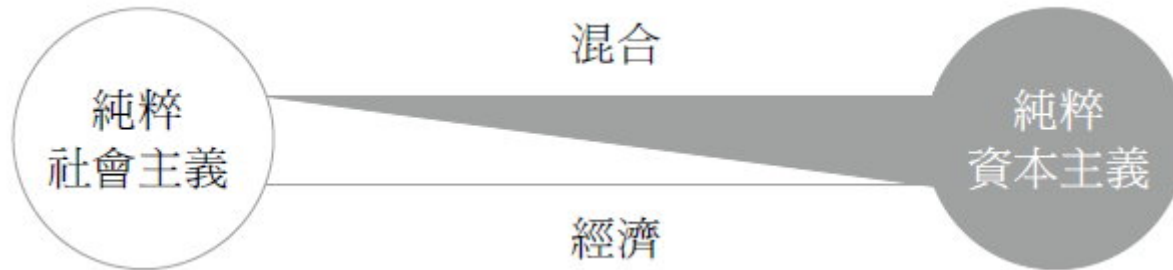
2.1 早期經濟學家與經濟制度

□ 經濟制度

- 純粹的資本主義
- 純粹的社會主義



圖2-1 經濟制度範圍



2.1 早期經濟學家與經濟制度

□ 資本主義

- 什麼(what，生產什麼)
- 如何(how，如何獲得更多的項目或服務)
- 爲誰(for whom，誰會購買產品或服務)

□ 資本主義組成部分如下：

- 私有財產
- 私人企業
- 利潤動機
- 自由競爭(完全競爭市場)
- 無規範的市場(自由放任)



2.1 早期經濟學家與經濟制度

□ 混合資本主義

- 經濟學家將美國的經濟制度看作是一種混合的資本主義，在這種公共(政府)和私營(個人)機構的運用控制的經濟
- 大部分的商品和服務是由私人企業生產的，但政府仍可直接或間接地對經濟的控制中發揮著重要的作用



2.1 早期經濟學家與經濟制度

□ 社會主義

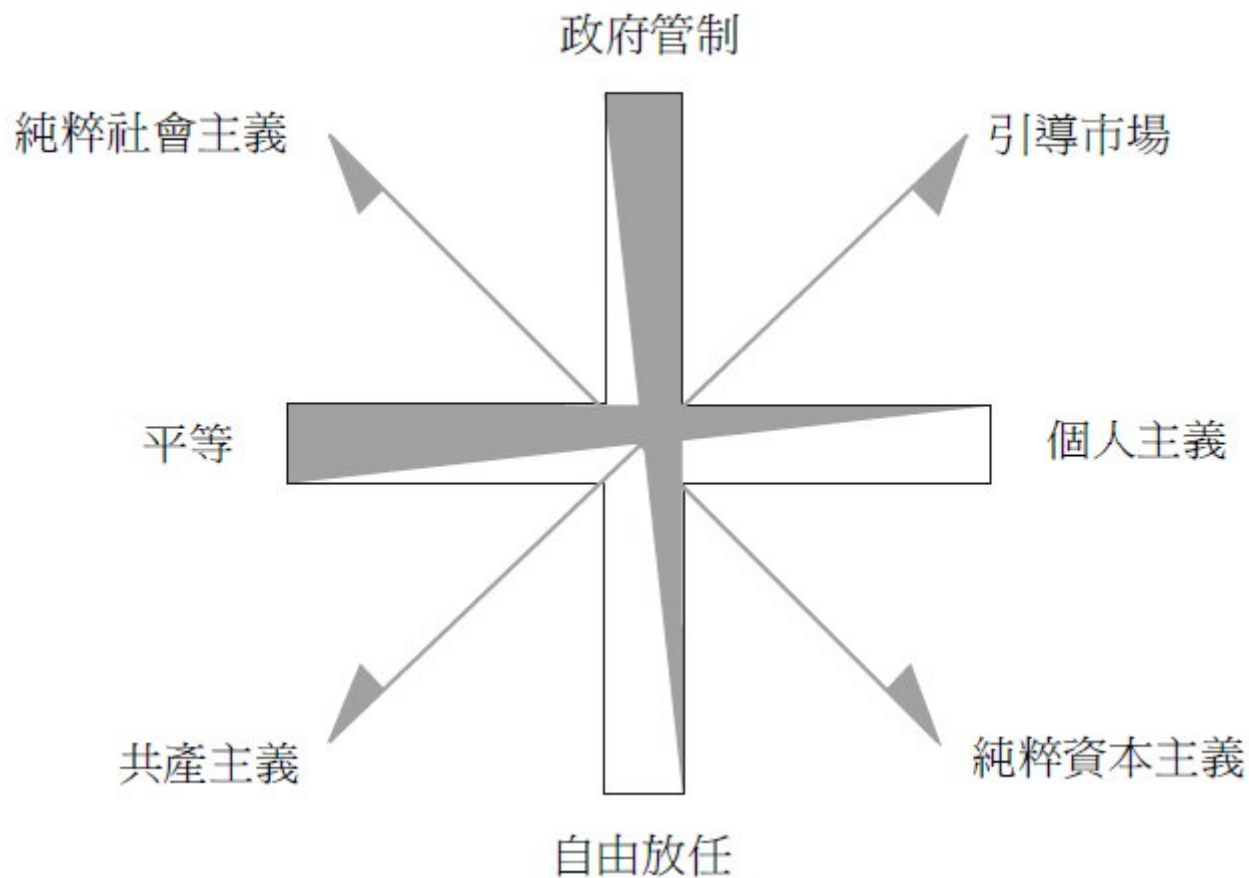
- 社會主義是一個指令經濟體系(政府對市場的命令)，在此制度下，政府作出的經濟決定如何，生產什麼以及制定價格的商品和服務，而消費者的購買行為並不會影響經濟

□ 社會主義組成部分是：

- 由政府擁有所有權的生產和分配
- 由政府管制企業
- 以經濟政策來反映社會及政治政策
- 以經濟平等作為目標
- 資源、管理和分佈皆屬於共同利益



圖2-2 現代的經濟制度



2.2 基本的不動產和估價原則

□ 槓桿原理(leverage)

- 槓桿原理是藉由使用他人的錢(借入的資金)來購買不動產，其好處在於一個人能用相對低的資金支出來控制高價值的不動產



2.2 基本的不動產和估價原則

□ 乘數效果(multiplier effects)

- 乘數效果是用來衡量某一經濟事件的結果為最初變化量的倍數。
 - 製造業和服務業
 - 美元乘數
 - 邊際儲蓄傾向
 - 邊際消費傾向



2.2 基本的不動產和估價原則

□ 下濾理論(theory of filtering down)

- 下濾理論是一種房屋往往會傳遞給較低經濟群體的原則
- 隨著有可用的優質新房屋，人們往往會向上提升，因此會留下更多可用的邊緣住宅給較低經濟規模(lower economic scale)的人們



2.2 基本的不動產和估價原則

□ 規模經濟(economies of scale)

- 規模經濟是指藉由生產更多的產量來分攤固定成本，使生產者能夠節省更多的成本，隨著產量的增加，每單位平均成本會下降



2.2 基本的不動產和估價原則

□ 報酬遞減法則(law of diminishing returns)

- 報酬遞減法則是指隨著產量的增加，在某個點以後，額外增加的產量將導致成本遞增，如此一來，隨著產量增加，利潤則會減少



2.2 基本的不動產和估價原則

□ 細分經濟學(economics of subdividing)

- 小塊土地會比大塊土地有更多的購買者，而小塊土地的價格可以使更多的人負擔的起
- 被細分的小塊土地與起初被當成一單位的大塊土地相比，其所增加的需求和規模經濟，讓細分者可在個別分割的土地上賺到更多的錢



2.2 基本的不動產和估價原則

□ 配裝經濟學(economics of assemblage)

- 配裝是將一群小塊地組合起來形成一大塊地的觀念，這觀念可以網羅住較大的利潤
- 台灣的市地重劃係依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，按原有位次交換分合為形狀方正的各宗土地後，重新分配予原土地所有權人的行政措施



2.2 基本的不動產和估價原則

- 經濟性淘汰和經濟使用年限 (economic obsolescence and economic life)
 - 在經濟上或外部陳舊的發生而導致不動產本身價格減少，主要是因為鄰里的負面因素而影響價格發生變動，而非不動產本身之影響



2.2 基本的不動產和估價原則

- ❑ 首選原則(principle of first choice)
- ❑ 競爭原則(principle of competition)
- ❑ 替代原則(principle of substitution)
- ❑ 變動原則(principle of change)



2.2 基本的不動產和估價原則

- 不動產循環原理(principle of real estate cycles)



圖2-3 不動產生命週期循環（屋齡循環）



2.2 基本的不動產和估價原則

□ 景氣循環(business cycles)

- 高峰(peak)
- 衰退(recession)
- 谷底(trough)
- 復甦(recovery)
- 季節性變化和趨勢(seasonal variations and trends)

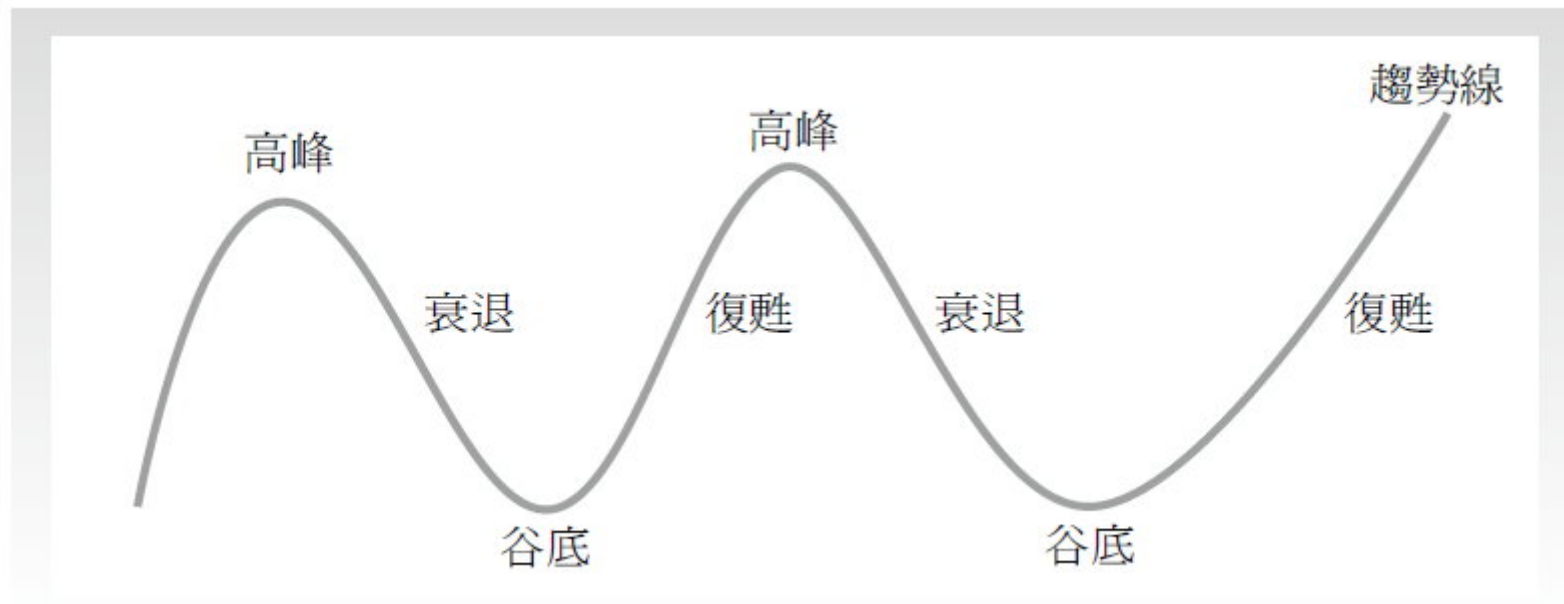


2.2 基本的不動產和估價原則

□ 景氣循環(business cycles)



圖2-4 景氣循環的四個階段



2.2 基本的不動產和估價原則

- 預測不動產循環(forecasting real estate cycles)
 - 俄國經濟學家Kondratieff發展出一套50到60年的長波理論，其理論主要包含了擴張與收縮時的建設、債務、價格和利率等方面



2.2 基本的不動產和估價原則

□ 衰退和蕭條(recessions and depressions)

- 很多經濟學家定義的經濟衰退為兩季中的最低點，在這段期間內，實際之國內生產毛額(GDP)的成長是負的
- 蕭條期實際上只不過是一種劇烈的經濟衰退，在這段期間，經濟會有相當大幅度的萎縮



2.2 基本的不動產和估價原則

□ 政府與循環(government and cycles)

- 政府的財政政策會影響景氣循環
- 財政政策是政府向人民課稅並明智地支出稅務來造福國家與人民，增加政府支出與減稅，會刺激經濟且能引導國家從經濟衰退中離開



2.2 基本的不動產和估價原則

□ 不動產泡沫(real estate bubble)

- 當投資者對產品有太多的需求，導致價格抬高而超出了合理解釋價值之上時，泡沫化就會發生
- 在高價點時我們發現買方會少於賣方，且當大量的擁有者拋售他們的產品，並實現他們的獲利時，泡沫就會破滅



2.3 經濟理論與估價概念

- 最高與最佳使用(highest and best use)
 - 土地的最高與最佳使用，將使土地本身獲得最大的淨值(net value)



2.3 經濟理論與估價概念

□ 價值(value)

- 價值並非靜態的
- 不動產價值經常被定義為「未來收益的現值」
- 對素地來說，有四種力量影響其價值：
 - 實體的(physical)
 - 社會的(social)
 - 經濟的(economic)
 - 政治的(political)



2.3 經濟理論與估價概念

□ 價格(price)

- 價格不一定等同於價值
- 價格可能是一個期間的函數
- 價格最重要的核心是在市場本身，供給與需求的市場力量將決定消費者該支付的價格
- 市場機制的力量將調節市場，這代表了價格水準將自行找到沒有過剩或者短缺的一個均衡點，就是市場所稱的均衡價格



2.3 經濟理論與估價概念

□ 租金(rent)

- 租金是來自使用土地或者改良者的經濟效益
- 在一健全且逐漸成長的市場中，租賃的過程可能相當標準化，契約條件、隨著時間改變的調整模式以及租金漲跌的期間，其變動相當的小
- 租賃市場為不完全市場



2.3 經濟理論與估價概念

□ 利潤

- 利潤是超出土地、勞動、原料和管理的價值的報酬，是一種投資報酬，而不是只歸還投資本身的成本



2.4 衡量經濟的工具

□ 國民經濟的測量

- 主要國家經濟指標
- 總體經濟
- 對外貿易
- 勞工與工資
- 物價、金融及財政
- 人口
- 地理及環境



2.4 衡量經濟的工具

□ 國內生產毛額 (Gross Domestic Product, GDP)

- 國內生產毛額是總合一個國家一年所有最終貨物和服務生產的市場價值



2.4 衡量經濟的工具

□ 狹義的貨幣(M1)

- $M1 = M1A + M1B$

- $M1A = \text{通貨淨額} + \text{支票存款} + \text{活期存款}$

- $M1B = M1A + \text{活期儲蓄存款}$

□ 廣義的貨幣(M2)

- $M2 = M1B + \text{準貨幣}$

□ 圖2-5



2.4 衡量經濟的工具

□ 優惠利率(prime rate)

- 優惠利率被稱為商業銀行提供其廣大用戶所使用的利率，可調式的貸款有時依賴於優惠利率
- 低利率能直接積極的影響商業活動，而高利率會抑制消費，且必須提供資金以建立庫存



2.4 衡量經濟的工具

- 躉售物價指數 (Wholesale Price Index, WPI)
 - 躉售物價指數對於刻畫未來通貨膨脹是一個很好的指標
- 消費者物價指數 (Consumer Price Index, CPI)
 - 消費者物價指數是最佳衡量通貨膨脹的指標，它是用來衡量產品與勞務成本的變動



2.4 衡量經濟的工具

□ 貿易平衡 (balance of trade)

- 實現貿易順差，其中出口值超過進口值意味著更多的錢是由經濟與國外來源所融入，增加貨幣將趨使利息減少
- 負面的貿易平衡是指國家購買更多的外國商品，比我國出口商品還多
- 假設貸款利率是有吸引力的，則會使外國投資者投資本國貨幣，而當不動產受外國投資者歡迎，會使本國不動產產生通貨膨脹



2.4 衡量經濟的工具

□ 個人所得 (Personal Income, PI)

- 個人所得是指全國人民實際得到的收入
- 另一種是個人可支配所得(Personal Disposable Income, DI) , 是指個人可以自由支配的收入

□ 儲蓄 (savings)

- 個人儲蓄顯著的增加，並不一定意味著經濟發展蓬勃；這可能意味著，人們可以自由支配的所得上花費較少和儲蓄更多



2.4 衡量經濟的工具

□ 消費者信貸 (consumer credit)

- 增加消費的信用貸款，是人們對前途有信心而支出花費更多，則支出可以刺激經濟



2.4 衡量經濟的工具

□ 赤字 (deficit)

- 財政赤字(budget deficit)，係指政府的財政措施包括支出及收入兩個層面
- 貿易赤字(trade deficit)，係指在某一段時間內(例如一年或一季)，於國家的出口總價值減去進口總價值稱為貿易餘額



2.4 衡量經濟的工具

- ❑ 貨幣估價 (currency valuation)
- ❑ 貧窮率 (poverty rate)
- ❑ 標準大都會統計區 (Standard Metropolitan Statistical Areas, SMSAs)



2.4 衡量經濟的工具

□ 以製造業為導向的衡量

- 國防支出 (national defense spending)
- 小販績效 (vendor performance)
- 公司債務對公司存貨的比率 (ratio of corporate debt to corporate inventory)
- 纖維板訂單 (fiberboard orders)
- 機床訂單 (machine tool order)



2.4 衡量經濟的工具

□ 以製造業為導向的衡量

- 閒置廠房能量 (unused plant capacity)
- 收集帳戶帳單 (collection account billings)
- 存貨 (inventories)
- 失業 (unemployment)
- 協助求職廣告 (help wanted advertising)
- 資本支出 (capital expenditure)



2.4 衡量經濟的工具

- 指標的力量(亦稱為指數)
 - 價值指標(value indexes)
 - 住宅負擔指數(housing affordability index)
 - 住宅機會指數(housing opportunity index , HOI)
 - 組合指數(composite index)
 - 領先指標(leading indicators)



2.4 衡量經濟的工具

□ 不動產導向的指標

- 佔有率(occupancy rate)
- 空屋率(vacancy rate)
- 新建築的許可(new building permits)
- 住宅重複銷售(home resales)
- 銷售時間(time to sell)
- 租金成長率(rental growth rate)
- 破產與提前清償(bankruptcy and foreclosure)
- 抵押貸款違約率(mortgage default rate)



2.5 結語

- 經濟學是一門社會科學，對於諸如生產什麼、如何生產以及為誰生產這些問題，存在多種解決途徑
- 資本主義經濟將決定權交給競爭市場中的個體。混合資本主義制度下的美國，則由政府 and 私人企業共同做出經濟決策
- 經濟體系中存在著各式各樣的循環，這些循環之間存在有共通性，又有各自獨特的特性
- 現今經濟學家已有了計量經濟狀況的工具，這些衡量工具可以建立在總量的基礎上，也可以建立在人均的基礎上



□ www.themegallery.com

