

## 一、 房市與房價之過去、現在與未來

講者：國立政治大學財務管理學系 陳明吉 系主任

中山大學財管系玉山金融講座於 5 月 28 日特別邀請到國立政治大學財務管理學系陳明吉 系主任蒞校演講，此次演講由於全國疫情影響，改以線上多人會議的方式進行。雖沒能現場聆聽陳教授精闢的演講，但我們隔著銀幕仍能感受到教授的知識淵博與房地產方面的獨到見解。

近年台灣房地產不斷上漲，2020 年原本大眾預期疫情會重創房市，但房地產在政府紓困、聯準會量化寬鬆所導致的全球資金熱潮、以及史上新低利率使得房價不斷高漲。身為出社會不到 10 年的我們，對未來房價高漲的恐慌心理加劇，能否買到適合的房地產，成為這個世代最大的難題之一。

陳明吉教授於今天的演講，以各個層面為我們分析台灣房市的今日景象，理性的分析了不動產與市場特性，不動產在早期的交易資訊不甚透明，流動性差且有地區性市場取向，造就了嚴重的資訊不對稱問題；不斷被優化的實價登錄也就是這個環境下的產物，讓買賣方更有依據的去看待市場中的房地產隱含價值。演講中也提到台灣的房價呈現階梯式上漲，長期趨勢易漲不易跌，從三十年來的房價走勢圖可看出貨幣寬鬆政策實為房價上漲的一大推力，下跌修正幅度較微小，且在經濟不景氣時，買方的議價空間較大；教授也在演講中間接解答了許多人這幾年來的一個疑問，數據顯示台灣的人口老化漸增，也開始呈現人口負成長，但房地產價格仍上漲，是否在長期的需求基礎上站不住腳；但教授一針見血，所謂的「需求」，是指有能力買房的人，這才是「有效的需求」，有能力的人可以買數間，供需市場仍是合理的，並沒有違背經濟學的理论基礎。

演講中亦提到許多教授致力的研究軌跡，投資者的信心變化及預期心理，房市泡沫的回饋理論，新聞媒體渲染的影響力、房市之錨定現象及投資人情緒等等的實證研究，教授無私的分享他的研究成果及研究方法，使我們對不動產的理解

逐漸清晰。在房價不斷向上的環境下，居住正義漸成為常見議題，房價的拿捏也成為政府無法忽視的一環，種種政策的實施及往後帶來的影響，也是大家拭目以待的。很感謝教授的分享讓我們在今日有寶貴的機會更深入認識不動產市場。

Content

- 01 不動產特性與市場歷史發展
- 02 國際房價長期行為檢視
- 03 房價的時序分析與解釋
- 04 房價基本理論
- 05 房市特性分析：投資、短期與非理性引起之部分
- 06 房市非理性之解釋：Robert Shiller的論點
- 07 台灣房市非理性因素的一些實證
- 08 COVID-19後的房市變化



國立中山大學 財務管理學系  
玉山金融講座

## 房市與房價之過去、現在與未來

為擴大中山大學學子之金融視野，並落實長期培養全方位金融與管理專業人才，財務管理學系碩士班當前財金問題分析「玉山金融講座」，邀請國內知名專家學者作一系列演講，歡迎同學選課。



時間 5/28(五) 18:20-21:00

地點 管CM1037

課號 FM545

<http://finance.nsysu.edu.tw>

| 講師



05.28.2021 國立中山大學財務管理系

## 不動產市場與價格之理論與實證分析

### —— 房市的過去、現在與未來

陳明吉 / 國立政治大學財務管理系 教授兼系主任