

我國房地產價格對就業結構與經濟活動的影響之研究

國立中山大學政治經濟系 李明軒

國立中山大學政治經濟系 劉孟奇

1. What is the question (of the paper)?

根據文獻，房價的上漲有正反兩面的討論：

正面：

1. 房地產產業屬於內需產業、較不易受到國際景氣的牽連(蔡曜如, 2003)
2. 房地產產業的蓬勃可以帶動房地產相關產業以及其他上下游產業的成長，有助於刺激經濟活動、促進經濟成長、並且增加就業機會 (Sternleib and Hughes, 1983; Dhonte et al., 2000; Ahuja, 2004; Todaro, 2011; 黃茂榮, 2012; Cosculluela-Martínez and de Frutos, 2013; Kripa and Muçaj, 2015)
3. 房地產增值所帶來的正向財富效果將促使 民間消費增加,進一步帶動經濟成長(Case et al., 2001; Papadimitriou et al. 2007)

反面：

1. 房價以及租金上漲將使工商業營運成本上升
2. 房地產的蓬勃也可能使銀行資金集中於房地產放款、排擠其他產業所需資金
3. 民眾背負房貸壓力、成為窮忙族，對於鼓勵創新、創意的發想有不利影響

因此，本篇將針對過去近十年來我國房價快速上漲，對於國內經濟活動帶來的影響進行討論，究竟是正還是負？此外，就業結構的轉變與工商業活動的起伏是否與房地產產業相關，是此篇研究的重點

2. Why should we care about it?

房地產產業與我們的生活息息相關，此外，各國政府在房地產政策都有許多琢磨，如同作者在文章中提及：台灣推出「振興房市八項方案」，以期振興疲弱的經濟；中國在1998年及2003年兩度宣示房地產產業是促進消費、擴大內需、拉動投資增長、保持國民經濟持續快速健康發展的有力措施。因此，了解房地產產業的發展與影響，能使政府在制定相關政策時，更加的謹慎，也使我們更加了解本國的房地產市場。

3. What is your (or the author's) answer?

1. 房價上漲使國人就業率增加，就業的產業結構偏向服務業
2. 房價上漲造成營運中的公司數量增加，尤其不動產相關產業的公司數量顯著增加。
3. 房價上漲造成就業人口中自營或雇主的比例下降，小型商業行號與營運中工廠的數量亦顯著減少。

因此，房價上漲雖然促進了房地產相關產業的蓬勃、帶動不動產相關業者的數量，然而對其他產業，包括小型商業行號、製造業工廠等經營卻產生負向影響，同時也不利創業，代表房地產產業在一定程度的「排擠效果」。

4. How did you (or the author) get there?

作者使用實際房價、房價所得比、與貸款負擔率分別來衡量房價所帶來的負擔程度，估計其對於我國國民就業結構以及工商業活動的影響。模型中也使用控制變數及固定效果，控制變數控制了各縣市基本的經濟情況，包括平均每人可支配所得、以及大學以上學歷的人口比例。

常用符號對照表

R04323045 羅郁婷

| 變數 | 含義 |
|--------------------------|---|
| $\ln(\text{就業結構})_{it}$ | 考慮四個面向的就業結構：就業率、就業的產業結構比例、以及就業人口中自營或雇主的比例。 |
| $\ln(\text{房價})_{it}$ | 使用四個變數分別來代表房價：買賣契約房屋平均總價、中位數房價、房屋所得比、以及貸款負擔率。 |
| $\ln(\text{工商業活動})_{it}$ | 考慮三個面向的工商業活動：商業登記現有家數、公司登記現有家數、以及營運中工廠家數。 |
| z | 控制變數。控制了各縣市基本的經濟情況，包括平均每人可支配所得、以及大學以上學歷的人口比例。 |
| δ | 固定效果。 |