

摘要

在游資泛濫，泡沫經濟及短期房價利多刺激下，促使建商大幅增加供給。因忽視實際需求成長，民國八十一年起，住宅市場開始出現巨幅超額供給。繼而經濟不景氣、股市停滯不前及非經濟因素影響下，不動產成交量急劇萎縮，這種過度重視供給而忽略需求，是造成房市巨幅震盪的主因。本研究之主要目的，乃探討住宅需求和總體經濟及金融變數之長期整合關係，以了解我國不動產市場影響需求面之潛在因素及因果關係。研究方法乃是以定態及共整為基礎，進而架構誤差修正模型進行分析。主要結論為：(1)住宅需求和部份經濟及金融變數確實存在長期關係，而此種關係是錯綜複雜，並非單一政策可解釋房地產困境；(2)誤差修正模型顯示，和住宅需求具有共整關係之經濟及金融變數，對住宅需求確實存在短期影響力，金融變數影響較快，總體經濟變數影響較慢，滯延期數較長；(3)但總合一起時，在多變量誤差修正模型下則呈不顯著，顯示經濟體系並無單一變數對住宅需求具有絕對影響力。

關鍵詞：住宅需求，共整，誤差修正模型，大台北地區