

## ■ 不動產市場之購屋行為與市場需求 (政治大學地研所博論 王靖)

- 如由消費者行為觀點予以探討消費者對不動產產品之需求，可分為下列三種型態：
  - ◇ **自用型需求者**：其購屋目的在於自住持有，除非換屋不輕易出售。
  - ◇ **投資型需求者**：為求獲利，可能進行中長期投資，以獲取租金收入或增值收入。
  - ◇ **投機型需求者**：其對房地產之需求多係短線進出以獲取差價。
- 當景氣低迷時，自住型購屋者介入市場，房地產價格相對處於低檔，當投資者認為景氣復甦而介入時，房地產價格亦逐漸上升，當投機者亦介入市場以獲取價差時，往往市場已進入景氣繁榮期，並開始產生逆轉現象，於是投資及投機者相繼退出市場，投資及投機者大量拋售餘屋，致使空屋率攀高不下。

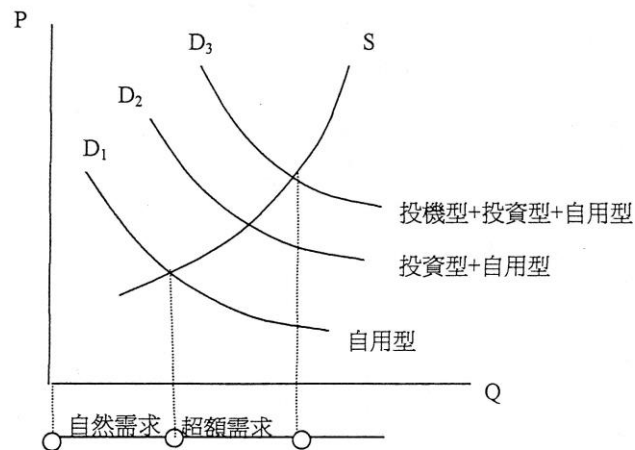


圖 4-1 購屋需求圖