

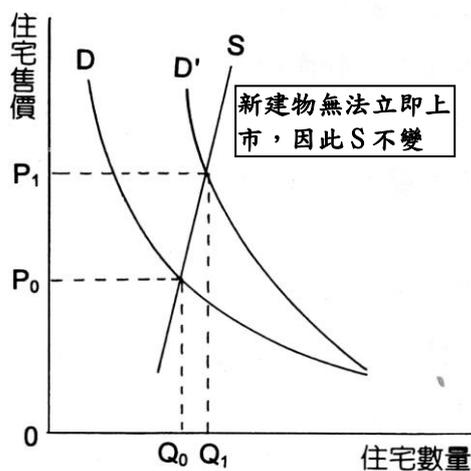
住宅短期供需與長期供需 (土地經濟學導論 許文昌)

● 住宅短期供需：

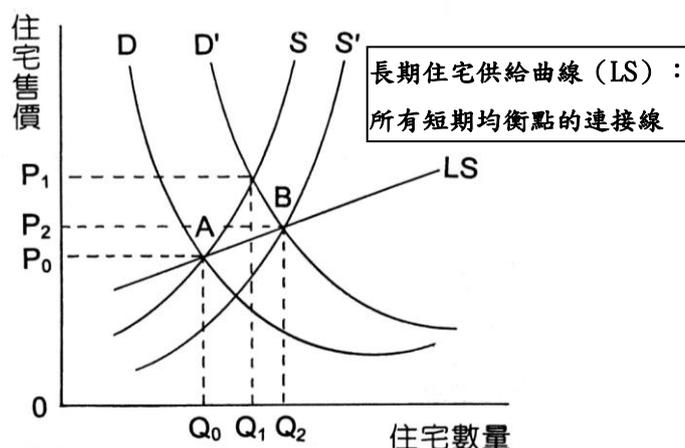
- ◇ 當對特定住宅產品需求增加時，由於建物生產耗時，短期內新建物無法立即上市，因此只能就目前住宅存量加以利用。
- ◇ D 表示住宅的需求曲線，S 表示住宅的供給曲線。由需求曲線(D)與供給曲線(S)之交點，決定住宅售價 P_0 ，住宅數量 Q_0 ，達於均衡。
- ◇ 當住宅需求由 D 提高至 D' 時，由於新建物無法立即上市，因此供給曲線(S)仍然不變，此時住宅售價由 P_0 上漲至 P_1 住宅數量由 Q_0 增加至 Q_1 。

● 住宅長期供需：

- ◇ 從長期分析，由於住宅售價上升，建商有利可圖，將從事生產，經過一段時間，新建物上市，S 移至 S' ，此時將導引住宅售價由 P_1 下降至 P_2 ；住宅數量由 Q_1 增加至 Q_2 回復至新的均衡。
- ◇ 從原來 D 與 S 之均衡點 A，至新的 D' 與 S' 之均衡點 B，則將所有短期均衡點的連接線，就得到長期住宅供給曲線 LS



住宅短期供需



住宅長期供需

