

李明軒、劉孟奇 (2016)。

我國房地產價格對就業結構與經濟活動的影響之研究。

1. What is the question?

本文欲探討過去近十年來，我國房價快速上漲，對於國內經濟活動，是帶來正面或是負面的影響？而作者將重點放在就業結構的轉變，以及工商業活動的起伏之上，以描述國內經濟活動的狀態。

2. Why should we care about it?

過去文獻普遍認為蓬勃的房地產產業，會為一國的總體經濟帶來正面影響，包括帶動房地產相關產業的發展，並增加就業機會，所帶來的正向財富效果，也可使民間消費增加，促進經濟成長；近幾年來，對於蓬勃房地產產業的負面影響有越來越多的討論，如房價與租金上漲不利於工商業的營運，並排擠其他產業所需資金；同時，民眾買房投資的誘因增加，而減少創業的可能性，並因為背負沉重的房貸，而對創新與創意的發想有不良的影響。

因此，作者想要釐清蓬勃的房地產對於一國的影響究竟為何？而此結果可幫助政府更加了解是否可將房地產作為振興經濟的方法之一。

3. What is the author's answer?

房價上漲會使國人的就業率上升，而就業的產業則偏向服務業，隱含房價上漲帶動更多服務業的就業機會；此外也造成營運中的公司(特別是不動產相關產業)數量增加；自營或雇主的比例下降，代表創業的意願減少，小型商號以及營運中的工廠數量減少，可能原因為房租、營運成本、與機會成本(房地產投資報酬)上升。綜合以上，可發現房地產的發展會對其他產業產生排擠效果。

4. How did the author get there?

作者利用內政部不動產資訊平台的房價資料，以及主計處的經濟社會變數，建立2007 - 2015的追蹤資料庫，以就業結構、工商業活動(其中的公司登記現有家數又以是否為房地產相關產業進行分類)做為依變數，考慮其他的控制變數與各縣市的固定效果，以GMM估計式來估計迴歸係數，並以落後項作為工具變數，以解決可能的內生性問題。詳細的變數定義可參考下表或論文中的表一。

5. Regression models and variables

$$(1) \ln(\text{就業結構})_{it} = \beta_0 + \beta_1 \cdot \ln(\text{就業結構})_{it-1} + \beta_2 \cdot \ln(\text{房價})_{it} + \gamma \cdot Z_{it} + \delta_i + \varepsilon_{it}$$

$$(2) \ln(\text{工商業活動})_{it} = \beta_0 + \beta_1 \cdot \ln(\text{工商業活動})_{it-1} + \beta_2 \cdot \ln(\text{房價})_{it} + \gamma \cdot Z_{it} + \delta_i + \varepsilon_{it}$$

$$(3) \ln(\text{就業結構})_{it} = \beta_0 + \beta_1 \cdot \ln(\text{房價})_{it} + \gamma \cdot Z_{it} + \delta_i + \varepsilon_{it}$$

$$(4) \ln(\text{工商業活動})_{it} = \beta_0 + \beta_1 \cdot \ln(\text{房價})_{it} + \gamma \cdot Z_{it} + \delta_i + \varepsilon_{it}$$

其中Z為控制變數， δ 為各縣市的固定效果。

變數	定義
就業結構:	
就業率	就業率
工業就業人口比例	工業部門就業人數佔總就業人數比例
服務業就業人口比例	服務業部門就業人數佔總就業人數比例
自營或雇主佔就業人口比例	就業者從業身分中自營或雇主佔總就業人口比例
工商業活動:	
商業登記現有家數	依商業法登記之商業行號現有家數
公司登記現有家數	依公司法登記之公司現有家數
營運中工廠家數	依工廠管理輔導法登記之工廠現有家數
房價:	
中位數房價	房屋總價之中位數
買賣契約房價平均總價	住宅買賣契約房屋平均總價 (萬元)
房屋所得比	中位數房價/家戶年可支配所得中位數
貸款負擔率	中位數房價貸款月攤還額/家戶月可支配所得中位數(%)
控制變數:	
平均每人可支配所得	平均每人每年可支配所得(元)
大學以上學歷人口比例	擁有大學以上學歷人口佔總人口比例(%)