

作者: yhliu (忙碌中的老怪物) 看板: Statistics
標題: Re: 統計與生活: 蝸牛與殼
時間: Tue Feb 23 22:29:37 1999

如果你準備結婚了, 你最煩惱的是甚麼?
答案可能很多, 但「住的問題」大概會是其中很重要的一項吧? !

臺灣地狹人稠, 再加上「有土斯有財」的觀念, 地價房價狂飆一直讓薪水階級及其他收入較低階層困擾。即使這幾年房地產不景氣, 房價直落, 要買一棟足以讓一家子安身的房子, 仍非努力工作兼節衣縮食十年以上不可。

臺灣人做甚麼事都是一窩蜂... 也許不只臺灣人如此, 否則經濟學上就不會有「蛛網模型」了! 臺灣的建築業/房地產行情, 也如同農業生產一樣符合蛛網模型: 景氣好時, 買氣旺盛, 建築業更旺盛, 到處可見預售屋廣告及進行中的工程, 房價節節上升, 更刺激保值為目的的買氣。但需求總是受限於資金而不能無限增長, 於是逐漸發生空屋出售困難, 房地產行情停滯, 甚而逐漸走下坡。景氣低迷, 利率水準降低, 而需求又逐漸冒出, 帶動另一波景氣。農業生產期可能數月, 其蛛網循環週期可能是一、二年; 建築工程之生產期則常跨二、三年之久, 其蛛網循環週期大約要 6-10 年。(最近政府提供房貸資金幫助營建業「出清存貨」, 而利率水準又幾已走至谷底, 或許正是另一波景氣之前兆?)

就景氣循環而言, 「一窩蜂」的行事法則可能是其成因之一。(記得以前學經濟學, 對景氣循環的成因, 有許多不同學說。老怪物現在創一學說叫一窩蜂假說 ccc...:p) 但事實上一窩蜂只是後知後覺者的行事法則, 並非所有經濟人都採用此法則。聰明人(先知先覺者)於事情還沒發生就預見其必然趨勢, 總是比別人早一步行動。先知先覺的廠商預測景氣循環谷底已到, 比別人早一步做好下一波生產規畫, 早一步行動, 早一步獲利; 而後知後覺的廠商看到景氣繁榮才開始進場, 結果可能成本較高且產品銷售困難。聰明的消費者把握谷底低價購屋, 且能取得較優惠條件貸款; 後知後覺的購屋者卻在景氣要衰退時購屋, 價格既高而貸款條件亦差。這其中的差別, 在於先知先覺者懂得利用資訊, 亦即懂得應用統計... 雖然他可能不懂統計學:p ... 換言之, 聰明人是生而知如何做統計的, 雖然他用的統計不是那麼正式、嚴謹。那麼, 後知後覺者如我怎麼辦? 就好好學學統計方法, 並且用它吧! :)

住的問題和統計的關係, 當然不只限於景氣預測。營建業的經營, 如同其他行業, 充滿了需要用到統計的項目。舉例來說, 建商計畫興建一批房子, 要預估許多事項; 營造商承攬建設公司的建築工程, 也要預估所需材料、人工成本, 可用工期, 可能發生的事故等等。預估成本, 需考慮價格變動等因素; 預估工期, 需考慮天候變化、人工資源供應是否充足等。除上述經營方面需用到統計之外, 設計之時, 要考慮居住設計的趨向, 如對挑高、坪數、週遭環境、外觀等的需求, 現在和十年前差別不小。水電、電信、自動化等的要求, 也需跟得上時代的腳步。

符合購屋者的設計, 才能獲得青睞。但價格之訂定, 亦是一門學問。不論購屋者、售屋者、貸款銀行, 都需評估房地價值。評估房地產價值需考慮地點、用途、型式、樓層、坪數、建材、新舊、公共設施、生活環境等許多因素。售屋者可能只需評估其目前價值以供訂價參考; 購屋者則需預測其未來價格變化及居住環境變

stlife-4.txt

化；而貸款銀行亦需預估其未來拍賣價值以保障其貸款之安全。
所有這些預估、評估或預測，無不涉及統計方法之應用。

統計與生活，拋開公式與數理，看看統計方法如何用於民生問題。
園地公開，閒聊大家來！：)