

張金鶚專欄

政治大學地政系特聘教授

高齡化和高房價 繼承等房的困境

最近新聞報導，在高齡化和高房價的雙高衝擊下，房屋的繼承移轉創27年新高，繼承移轉棟數自2001年後一路增加，去年單年超過5.6萬棟，創1991年有統計以來的新高；但贈與移轉自2016年房地合一稅上路後，維持在4.1萬到4.3萬棟，較2015年減少超過2成。

雖然這現象短期令人擔憂，年輕人面對高房價買不起房子，只能經由繼承或贈與慢慢「等房」。但長期由於少子化問題跟隨而來，加上當前有超過80%的房屋自有率，未來子女大多都可以透過繼承或贈與擁有上代父母的房子，自住需求的壓力將逐漸舒緩，長期則不必過度擔憂。

房價勢必下降調整

尤其目前房屋存量早已大於家戶存量，房屋供給超過自住需求，面對高房價及高空屋率，相信透過市場機制的健全、相關的稅制改革以及金融適度的調整，房屋的投資需求將逐漸減緩，房價勢必逐漸下降調整，高房價的現象也會逐漸改善，大家也不必過度恐慌未來房價只漲不跌。

最明顯的例子，即是臨近日本的發展經驗，過去同樣長期面對高齡化及高房價壓力下，經過近30年「土地神話」的破滅，日本人不再相信房價只漲不跌，房價已明顯逐漸長期向下修正。

面對當前的高房價與低所得，房地產繼承移轉將越來越多，成為趨勢，由於高齡化的繼承移轉持續增加，年輕人擁屋時間也將延後，而且擁有的房屋多為老舊，其居住品質也將逐漸下降，年輕人屆時勢必透過整建維修或甚至都市更新重建，才能改善居住環境。因此隨著

繼承移轉的增加，未來多元居住品質改善方式的需求也將越來越重要。

雖然在相關稅制檢討下，房屋贈與較房屋繼承不划算，因此未來繼承移轉逐漸增加。但另一方面，也由於年輕人所得有限，無太多餘力奉養父母，父母又在年金改革中受到減損，高齡父母為求自保，也只能等到往生之後才將房屋以繼承方式移轉給子女。因此未來房屋的繼承移轉勢必成為主要趨勢，相關可能衍生問題與爭議，當事人必須事先規劃因應。

另一方面，在子女奉養能力有限下，「以房養老」父母自力照顧方式也將逐漸盛行，此時政府應鼓勵並提供多元方式的以房養老，以適應不同老人的需求，才能減輕政府為因應高齡化所產生老人長照問題的壓力。然而在以房養老後，接下來的房屋繼承也會增加年輕人的負擔與爭議，相關問題，政府與金融機構也必須及早因應。

資訊扭曲投機套利

前面論及房地產市場從短期失衡終將會隨著「市場機制」逐漸回到長期均衡狀態，然而這個調整過程，會因為「市場失靈」加上「政府失靈」，而使得這個調整過程的時間變得很緩慢。尤其在這調整過程中，將會產生資訊扭曲，形成嚴重的投機套利行為，進而造成貧富差距擴大等市場不效率且不公平現象。換言之，如果這個調整過程的時間拉得很長，將會令人擔憂！

根本因應之道，惟有透過政府積極發揮功能，透過健全房市，並配合稅制與金融改革，建立制度，全力減緩房屋投資需求，保障自住需求，如此房市的正常合理才能實現。