Column
房市論壇

房市不是股災避風港

全球股市大震盪的陰霾未退，已有業者表明房市將成股市避風港。房地產究竟是要盤整向上，還是跟著股市緩跌，這是現在投資人最關心的問題。

全球股市8月經歷大幅震盪，在投資人信心尚未全面恢復時，已有業者表明房市是股市的避風港，但真的如此嗎？

相較股市的漲跌速度，房地產雖有下跌緩慢的特性，但並不代表房地產遭遇股災時，不會下跌！過去幾年台股波段漲幅較大，市場就有股市獲利資金流向房市的消息。這2年股市下跌，房市又搖身一變成為股市避風港，換言之，房市只漲不跌，邏輯上似乎說不通。

我認為，房市要成為股市的避風港，前提仍得回到房市應在相對低點的位置。現在市場都認同，這波房市由資金行情所致，購屋人關心的是資金何時撤出房地產？目前看來，奢侈稅已造成房市成交量銳減，短期若全球股市不振，不排除投資客面臨資金周轉的壓力，導致必須賣房救股，造成連鎖效應。

從中長期來看，根據IMF（國際貨幣基金）預估，明年全球經濟成長將趨緩，而這股趨勢非短期能扭轉，台灣房地產究竟是盤整再上，或是被股災拖累而加速反轉，購屋人要持續觀察。特別是，把房地產當成資產配置之一的投資人，因為房地產需要較高的資金門檻，標的物的選擇難度高，更須小心謹慎！

6月分奢侈稅實施後至今，台北市房價仍高高掛，雖然看不到價格回檔的證據，但交易鈍化跡象越來越明顯。首先，建商為了避開第4季的選舉干擾，「在剃了頭、不能不洗頭」的狀況下，第3季預售推案量不減反增；若推案量持續增加，但銷售未見起色，不排除供給與需求缺口擴大。

張金鶚

現職
政治大學地政系特聘教授、政大台灣房地產研究中心主任

經歷
美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、國立政治大學地政系專任副教授

從交易量來看，7月分房屋買賣移轉件數及土增稅雙雙減少，已能看出交易明顯萎縮，量縮之後價格是否下跌，得看政府查核奢侈稅的決心。

7月分財政部公布奢侈稅的課稅成果，房地產主動申報部分僅0.66億元，這與原先預期1年將課到120億元稅收差距頗大，財政部對此解讀是「房地產奢侈稅的實際課徵遠低於原先預期」，所以，打房是有效的！

反過來說，如果稅收達成原先預期的效果，就表示打房是無效的！顯然，原先財政部就預期打房是無效，這樣的說法也不具說服力。

我認為，稅收不如原先預期極有3種可能，首先，因為投資客都不敢短線交易，所以打房有效，但此一說法待檢驗；其次是投資客抱著能逃就逃的想法，採取不主動申報的鴕鳥心態；第3是投資客以高報低，意圖逃漏稅，後兩者都能夠靠國稅局的力量查緝。

政府宣誓8月分開始查核奢侈稅，若政府抱持查核預售屋財產交易所得稅的決心，相信很快就能交出漂亮成績單。只要把短線投資客趕出場，干擾市場的力量減少，台灣房地產要回到合理水準的時間就不遠了！

本專欄僅代表專家個人觀點