

The Role of Speculation in Real Estate Cycles

by Stephen Malpezzi and Susan M. Wachter

@ Journal of Real Estate Literature, Vol. 13, No. 2, 2005

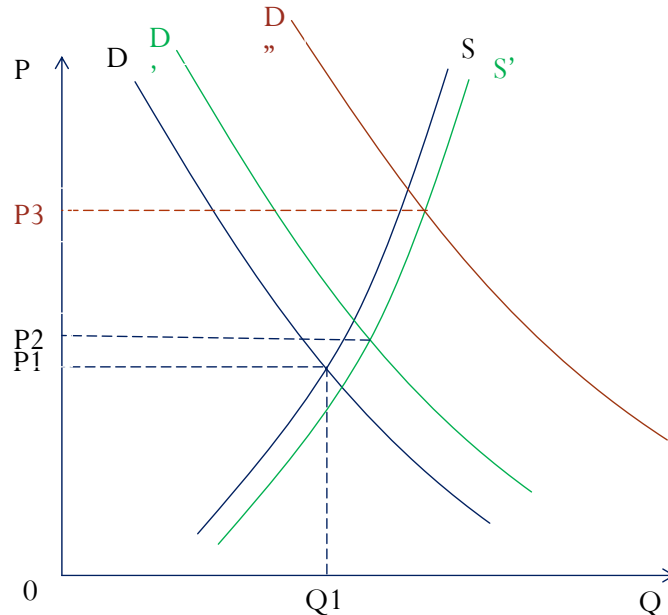
地政所碩一 宋豐荃

大綱

- 土地投機在不動產循環是什麼角色？
- 投機的定義
- 制度環境與投機
- 住宅市場動態模型
- 結論
- 問題與討論

土地投機在不動產循環是什麼角色？

- 房地產價格本質上傾向於循環(供給需求)。
- 土地投機行為是不動產循環的主要推動者？

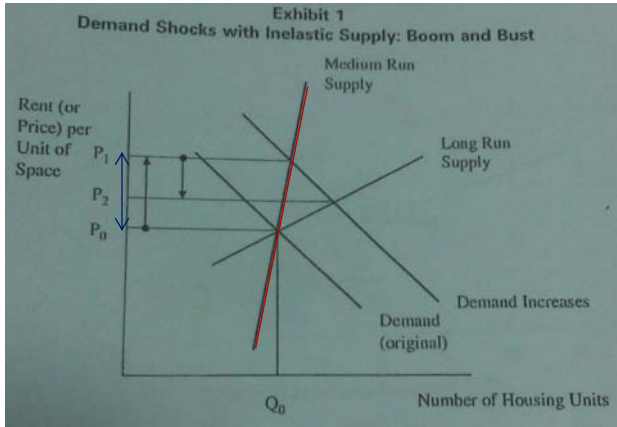


投機的定義

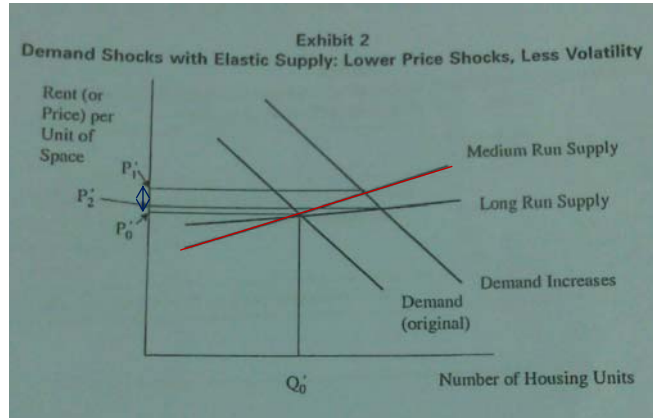
- **投機 V S 投資**
 - 投資時間的長短
 - 土地持有但不利用(或粗放使用)的投資者
 - 套利行為(流動性市場、參與者眾)
 - 不精確的獲利期待
- **房地產市場非效率市場**
- **期待** 造成循環、過熱、超貸等現象
- **房地產價格泡沫化**

制度環境與投機

- 制度環境會影響房地產價格
- 過多和不適當的管制使供給無彈性導致房地產價格飆高



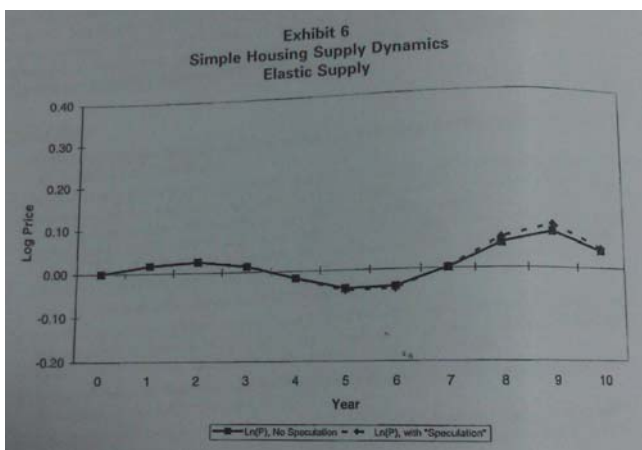
供給較無彈性(較陡)



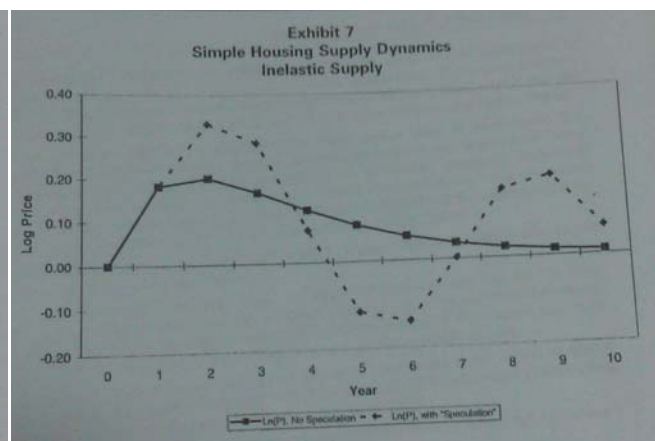
供給較有彈性(較平緩)

住宅市場動態模型

- 供給彈性的狀況下，市場甚至不太受影響，連投機影響也有限
- 供給非彈性的狀況下，市場較善變、價格漲幅較大



供給較有彈性



供給較無彈性

結論

- 以房地產市場的價格穩定而言，供給彈性比投機影響還大。甚至，投機的影響力也依賴供給條件。
- 彈性大（反應較迅速的制度環境或較少的天然限制）的市場較不善變，較少投機行為。有效的制度政策應如此因應。

誰是奢侈稅開徵的受害者？

國立中山大學政治經濟學系副教授 吳世傑

按照經濟學的基本常識，當對一種商品徵稅時，這種稅收所產生的租稅歸宿問題，亦即有多大的稅負由生產者承擔，還是由消費者承擔，主要取決於該商品的需求彈性(指稱市場需求量對於價格變動的敏感程度)與供給彈性(指稱市場供給量對於價格變動的敏感程度)的相對大小：當商品需求越富有彈性而供給越缺乏彈性，稅收就主要由生產者承擔；反之，需求越缺乏彈性而供給越富有彈性，稅收就主要由消費者承擔。

高價房屋、土地與遊艇這類奢侈品正屬於需求富有彈性而供給缺乏彈性。這是因為，這類商品並非生活必需品，而且替代產品多。當這類商品由於奢侈稅開徵而提高價格時，消費者可以用國外旅遊、海外置產、或多打高爾夫球這類同樣高檔的消費活動來替代。所以，當這類商品價格上漲時，需求量大幅減少，呈現富有需求彈性的現象。然而，生產這類商品的企業短期內難以轉做其他商品，呈現缺乏供給彈性的現象，稅收實際上落到了生產者的身上。

生產這些奢侈品的企業不僅要承受稅收，還面臨需求減少所引發的兩種效應。一是企業不得不減少生產，二是企業不得不降價。這就使得企業生產經營困難，不得不解雇工人。本來這些行業的從業人士大多屬於社會上中下階級，是奢侈稅欲以「劫富濟貧」的幫助對象，結果反受其害，成了真正的奢侈稅開徵的落難者，莫怪乎這類行業的從業人員與工會極力反抗奢侈稅的實施。

問題與討論

- 何種制度可引導不動產市場之供給富有彈性？
- 您對奢侈稅的看法？