

疫情探討國際房市

摘要

房價飆升是近年來的焦點議題，而這兩年來又剛好碰上疫情也跟著讓房價受到影響，而房價飆升不只發生在台灣，世界各國也都有這個困擾，人民對此也苦不堪言。本專題舉了四個國家(日本、韓國、台灣、美國)來探討在疫情之下的房市有何變動以及政府做了哪些政策去舒緩房價上漲的問題。

關鍵詞:疫情、房價、房貸、政策、金融

目錄

摘要	1
目錄	1
第壹章 緒論	2
第一節 研究背景與動機	2
第二節 研究目的	2
第三節 研究流程	2
第貳章 文獻探討	2
第一節 各國房市狀況	2
第二節 政府相關方案	5
第三節 房價與股市連動	7
第參章 各國房價指數分析	8
第肆章 結論	9
第伍章 參考文獻	10

壹、緒論

由於現在社會因素，物價通膨狀況遠超過於薪資膨脹程度，因此現在人對於"存錢"這觀念雖然有但現實卻不允許，而買房也越來越不容易，因此也有了房貸，我們主要拿了四個國家(美國，台灣，日本，韓國)來探討房貸會帶給金融有什麼影響，並分享這四個國家的房貸有什麼連動關係及差別。

第一節、研究背景與動機

近年來各國的房價隨著物價通膨的關係房價越來越高，近年出現了「無殼蝸牛」這個說詞，然而貧富差距的問題也造成大部分的房產都落於少部分人的手中，也因為物價通膨且薪資上漲的速度遠遠跟不上物價通膨的速度，存錢也變的越來越不容易因為買房也變得越不容易現在買房都要靠貸款的方式才有辦法順利的買房。

第二節、研究目的

因新冠疫情回穩，全球經濟逐漸有大幅成長，因疫情而影響的外部衝擊及經濟衰退與金融危機等等則是我們全球人民將面臨的挑戰，

債務問題是導致許多公司及店家倒閉的主要原因，許多店面因業績下降而無法擔負得起租金而選擇歇業，在疫情侵犯下台灣房價與他國相比不降反增，使台灣年輕人的買房壓力增重，成交量和成交價是影響價格的最直接因素，帶來資金的是人口，但直接推升資產價格的是經濟，因此房價間接造成國家整體的股市與經濟是我們想了解的。

第三節、研究流程圖

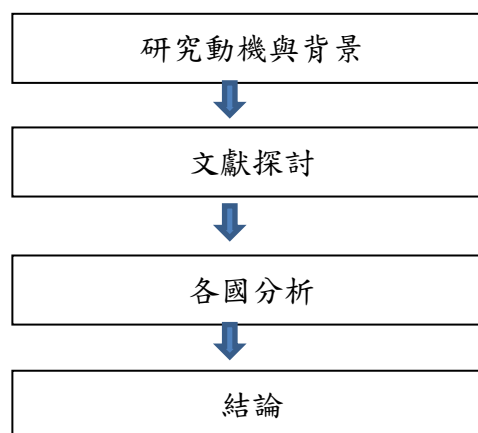


圖 1 研究流程圖-自製流程圖

貳、文獻探討

第一節、各國房市狀況

美國：

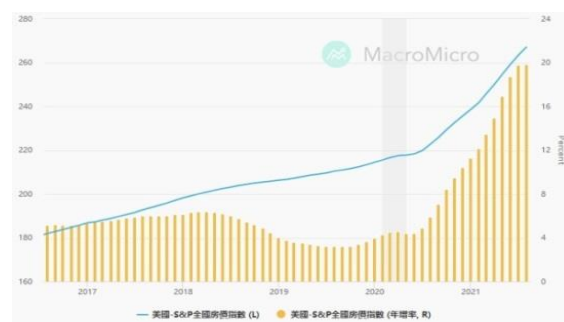


圖 2 美國房價指數-財金 M 平方

美國在疫情下許多行業都受打擊，但房地產卻蓬勃成長，因封城遠距在家上班上課而提升了家的重要度，而需求量剩餘供給量也導致房價大漲。而持續的高通貨膨脹也是房屋價值升值因素，美國聯準會祭出無限制的量化寬鬆政策，更再進一步再降息，讓抵押貸款利率隨之推低，大環境形成購屋門檻降低，於是讓人覺得可以出手買房了。再則，疫情改變人們的工作方式，影響了他們對於生活的想法，買房

需求似乎也因此增加。

政府政策：國會頒布「禁止驅逐令」及保護措施，讓租屋族可免於付不出房租而要被驅逐的威脅。

趨勢：隨著房價高漲，單身青年買房新招：組對員買房，根據疫情期間房屋買家調查不是婚姻關係的買房夥伴相較往年增加許多，單獨一人是不可能負擔得起一棟房子的。

因此美國年輕人跟朋友組隊買房也成為了新世代的買房趨勢。

預測：高剩經濟學家團隊在最新報告中預測，到 2022 年底美國房價將再上漲 16% 台灣：



圖 3 台灣房價指數-財金 M 平方

五月本土疫情大爆發，直接衝擊台灣房價，有專家指出，就目前的情勢研判，要看到房價大幅向下修的機會並不大，因為疫情升溫導致原先缺工的狀況將更為嚴重，不動產產業通膨也會更有壓力，在營建原物料及人力成本都無法降低的情況下，除非是開發商主動退出市場，否則相關成本仍然會反映在房價上，讓房價不斷攀升，連帶為中古成屋開價帶來定錨效果，因此房價欲跌不易。

疫情關係：中信房屋日前調查民眾在疫情期間收入的變化及影響，結果發現有 49.6% 的受訪者在疫情警戒升級至 3 級之後，收入因而減少。收入減少的程度，以 10% 左右最多，收入減少 20%、30%、50% 的比例也明

顯較多。至於在收入減少的狀況下，有哪些還款項目會受到影響，調查顯示以信用貸款及房屋貸款衝擊較大，佔比分別為 16% 及 10%。

疫情影響房價：

貨幣政策：貨幣貨幣寬鬆的貨幣政策下，貧富差距擴大是必然趨勢，特別是在低利率的寬鬆貨幣環境，房地產市場往往是最大受益者。和美國經濟受武漢肺炎疫情極大傷害，美國股市自疫情後大幅反彈，股市反應顯然與美國經濟基本面有不小落



圖 4 疫情影響-中信房屋

差。

失業率：

新冠肺炎爆發到現在失業率以及失業人數不斷攀升，主計總處今公布台灣 2020 年 2 月失業率為 3.7%，較上月上升 0.06 百分點，為 3 個月來高點，但較去年同期下滑 0.0 百分點，失業人數共 44 萬 3000 人，月增 7000 人或 1.62%。主計總處統計，2 月失業人數為 44 萬 3000 人，較上月增加 7000 人或 1.62%，其中，因季節性或臨時性工作結束而失業者增加 3000 人，因工作場所業務緊縮或歇業而失業者增加 2000 人，初次尋職失業者則減少 1000 人。與去年同期相比，失業人數持平；累計前 2 月失業人數平均為 43 萬 9000 人，年增 1000 人。

可支配所得：

歷年台灣經濟遭遇了2000年的網路泡沫、2002年的SARS、2007年全球的金融海嘯、再來就是2019年爆發的新冠肺炎，這幾次都讓經濟成長率掉入谷底，其中新冠肺炎的影響最為嚴重，疫情還持續在延燒，病毒不斷變異、傳染力強、重創台灣經濟、公司被迫倒閉、暫停營業，全台灣平均所得降低。這次災難可能還會再讓經濟成長率跌到最低，成為歷史上最嚴重的一次。



圖5 台灣經濟成長率與所得最高最低族群
差距倍數-行政院主計處

經濟成長率：

IMF 公布全球經濟展望。報告預估台灣今年全年經濟成長率可望達到4.7%，較去年10月時預測的3.2%，大幅上修1.5個百分點。明年預估可望達到3.0%。IMF 今天發布名為「管理分歧的復甦」世界經濟展望報告。報告指出，儘管疫情仍具不確定性，且仍在延燒中但各國經濟復甦較預期強勁，因此上修去年全球經濟成長為-3.3%，今年的經濟成長也上調至6.0%，明年可望成長4.4%。除台灣外，其他亞洲四小龍，包括南韓、新加坡與香港去年的經濟成長率分別為-1.0%、-5.4%與-6.1%，今年則預估將可達到3.6%、5.2%與4.3%，明年則可望達到2.8%、3.2%與3.8%。

房價飆升：

近年來台灣高房價一直是一個大家所關注的一個議題，房價可以用(房價所得比)這個指標來看，這個指標的公式是平均住宅價格除以家庭年平均收入所得出來的數值，這指標簡單簡單來說就是大家平均要不吃不喝多少年才買得起房子，而正常的已開發國家的房價所得比基本上落在1.8到5.5之間，開發中國家則是落在3到6之間，台灣基本上都落在8以上，對此央行也因此分析出四個主要造成台灣房價高的原因。

(一) 預售屋炒作

一般在購買預售屋時，買方只要付一筆小額的訂金就能拿到一張(購物預約單)，這張預約單能夠讓你擁有優先購買的權力，而由於單子是紅色的，所以又被稱為(紅單)，而在正式簽訂契約前紅單可以更改名字轉讓給其他人，所以許多投資人就已轉賣預約單的方式獲得利潤，而由於轉賣的利潤很可觀，可以來到幾十萬甚至百萬不等，所以就有越來越多人投入轉賣紅單的行列，而隨著轉賣次數越多，預售屋也就越貴進而導致房價飆升，房地產教授張志鵬也表示預售屋炒作甚至是房價飆升的主要源頭，真正需要房子的人到最後也就變得需要花費很多的錢才能買到房子。

(二) 不動產稅負偏低

一般來說，房地產稅可以分為持有房子所需繳的持有稅以及交易房子時所需繳的交易所得稅，而我國交易稅大約落在1.5%到3.6%之間，而交易所得稅則大約落在15%到45%之間，而過低的房屋持有稅助長國內囤屋、養地進而導致我國房價上升。

(三) 遺贈稅大幅調降

原本遺贈稅的課稅機制是屬於累進的機制，所擁有的資產越高，所要課的稅也就越多，但是2009年政府為了要吸引海外資

金回台灣所以把原本累進稅率上限的 50% 下調到固定稅率 10%，這樣高價值的資產在移轉時就可以繳較少的稅，此外政府也把遺產和贈與的免稅額度提高，這個調整等於把免稅門檻降低，這機制也讓資產在轉移過程中更容易不用繳稅，中研院院士朱敬一也表示：會因這個制度而賺取獲利的只有那些擁有十幾億以上財產的人，因此政府調整的這些機制讓本來就擁有許多房地產的富豪更有動機去投資房地產，這樣做也讓想買房的百姓更難買房。

韓國

近期走勢



圖 6 韓國-財金 M 平方

2006 年至 2020 年房價上漲裡有 71% 是因為特殊原因所導致。韓國銀行在貨幣和期貨報告中的「資產價格上漲背景和評估」所提出從 2006 年第一季度到 2020 年第二季，房價變化中 71% 是因為特定國家的原因來解釋。股價變化是全球共同因素占變化 72%。而韓國主要則是特殊原因。

韓國房價上漲其中共同原因為國內外金融政策寬鬆和經濟主體對資產的上漲預期。最近解決疫苗開發、疫情 COVID-19 危機和寬鬆政策的立場，則是造成資產價格上漲的預期原因。

供應短缺和 Jeonse 價格上漲等因素也導致房價價格上漲。

Jeonse 價格上升是導致房價上漲的其中原因之一，Jeonse 的需求已經轉向成銷售需求，主要都是中單價的房型貸款規定較

少，稅收負擔也相對低。

韓國政府表示，房價上漲對於供需雙方都產生了影響。

日本

廣場協議(在 1985 年美國、日本、法國、德國、英國所簽訂)，決定聯合干涉外匯市場。五國在外匯市場拋售美元，使得美元貶值，其餘四國貨幣則升值，而日本則是升值的太過誇張，導致了一個嚴重的後果。日本的房市泡沫也因為央行的收緊貨幣政策，連續五次的降利率使得房價暴漲，到了 1991 年二戰的黑暗時期，房價與金融的泡沫化開始了，房價開始陸續下跌，但日本能夠連續下跌 20 年還有個原因就是高齡化。也能夠證明日本的高房價不可能一直維持，日本已經進入了負利率的時代，當年的日本利用加息的方式把泡沫給刺破了，而到了今日，房價想要再上漲也漲不上去了，因為日本現在正處於負利率的時代，基礎面已經不足，導致日本無法再撐起當年的高房價了。

第二節、政府相關方案

美國：

政府推動一些計劃來幫助擁有財務方面困難的人繳出房貸，這些計劃都根據以前的還款紀錄、收入等等來審查是否符合申請資格，以下幾項是美國政府所推動的房貸還款計劃

1. Keep Your Home California 這項策略是提供抵押貸款援助的計劃。具體稱為失業抵押貸款援助，該補助金為房主提供每月最高三千美元的補助，最長為 18 個月以支付抵押貸款。參與者必須失業並領取失業救濟金。家庭收入上限為五萬四美元，失業必須是非自願行為。

2. 美國房地產與都市發展部門(HUD)設有止贖部門，所謂止贖就是通過對已經沒有能力償還貸款的借款人採取法律行動，讓貸方能夠拿回資金。美國政府也透過止贖部門讓房主與貸方共同商討一個兩全其美的方案，讓沒有能力繳房貸的人能夠不被房貸搞得壓力太大，而政府也推動(特別忍耐)(Special Forbearance)計劃，這個計劃的內容是讓那些繳房貸很辛苦的房主能夠先暫停繳一年的房租，並且還可能再延展出一年的繳款期限，這個計劃是針對繳房貸有困難的人所提出的緊急貸款計劃。

3. 美國房地產與都市發展部門(HUD)提供了本金減免替代計劃，這計劃需要借款人在所有的支付抵押貸款市場上保持流動性，美國房地產與都市發展部門(HUD)顧問也會和房屋持有者合作，幫助與貸方談判以降低房子的本金和債務。

台灣：

為了協助一定所得及財產標準以下且2年內自購住宅並辦理貸款之家庭，內政部110年續辦「自購住宅貸款利息補貼」；由申請人向政府提出申請，經政府審查核定後，自行購買住宅並向金融機構貸款。由政府補貼部分貸款利息，以減輕貸款利息負擔。110年度內政部「自購住宅貸款利息補貼」的優惠貸款額度台北市最高為250萬元、新北市最高230萬元、其他縣市最高補貼210萬元。貸款利率目前為0.887%。無論已買房或未買房的民眾皆可申請。

110年度、109年度「自購住宅貸款利息補貼」計畫戶數同為4,000戶，109年度全國自購住宅貸款利息補貼實際申請戶數為9,943戶。申請人數約比計劃補貼戶數多出一倍以上。

政府協助方案：

背負房貸的人，若一時資金週轉不靈，擔

憂日後還款問題，專家建議，一定要積極先跟銀行協商，爭取解決辦法，千萬別坐以待斃，讓房子淪為法拍屋可使用寬限期、延長貸款年限、月繳改季繳

韓國：

文在寅上任後，為了壓抑房價上升，總共發布了21項房屋住宅新政，透過徵收更高的房產稅、財產稅、綜合所得稅、買賣交易稅，以及圈設限購、限貸區等，去壓制房屋投資客，並保障租屋人。

但卻造成房屋新政失控了，30、40歲人開始抱怨政府根本不想讓他們買房子，會有這麼大的民眾抱怨主要原因有兩個。1. 新政沒有看到無殼蝸牛的購屋需求 2. 執政者的雙標。

政府相關協助

房貸管制：採用LTV、DTI工具，其功用為限制銀行提供貸款業務授信的能量，也能控制銀行貸款成長的速度，還有一個用途是降低借款人財務槓桿運用，因此兩項工具有助於金融機構房貸授信業務過於集中的問題。

2002年9月FSS就已採行貸款成數控管措施，期間並經過多次調整。

政府協助方案：

政府或準政府金融機構，日本開發銀行(日本政策投資銀行DBJ)和商工中央金庫(SCB)作為各自危機應對行動，每個公司都向需要財政援助的日本公司提供信貸。應利用DBJ和SCB的危機應對貸款，以滿足受COVID-19大流行影響的日本公司的財務需求。與日本金融公司(JFC)針對中小型企業(SMEs)和小型企業提供的貸款計劃不同，DBJ的危機應對貸款可提供給大中型企業(包括大型企業)，商業銀行等金融機構也可參與融資。

DBJ 和 SCB 通過其危機應對行動提供的融資得到了日本金融機構支持，這反過來又由日本政府的資金覆蓋。JFC 對指定金融機構的資金支持通過以下兩種方式提供貸款，指定金融機構將 JFC 的貸款轉貸給借款公司部分風險補償，當借款人未能償還貸款時，JFC 將通過收取保費來彌補指定金融機構遭受的損失

延期納稅措施

1. 納稅申報/繳納期限延長

國稅廳宣布，主管稅務機關將對原定於 2020 年 3 月至 4 月到期的納稅申報和納稅採取靈活處理。

資格條件：在法人稅和法人消費稅的情況下，如果法人因 COVID-19 延長期限：延長期限視具體情況而定。延長期內不徵收利息稅或額外徵稅。

2. 納稅延期

資格要求：任何企業如果 2020 年 2 月後的月收入與上年相應月份相比下降 20% 或更多，並且它有難以在截止日期前繳稅。

適用稅種：延期適用於幾乎所有稅種。

第三節、房價與股市連動

以財富效果來看，具投資組合理論，當股市市場的價格未預期上漲時，投資人的財富增加，為了分散風險，投資人會拿股票市場所賺得的獲利去投入其它資產，比如不動產資產，不動產市場需求量增加會對房價造成影響是不動場市場隨之上揚，因此股價與不動產的價格之間具有連動關係，而各國投資人的投資項目皆不同，亞太地區

股市與房市多呈正相關，股票報酬及不動產價格變動租金變動之間存在強烈關係以信用價格來看，若房市上漲企業所持有的不動場商品價值提升，公司未實現資本利得增加股市也跟著上漲，企業若透過其所持有的不動產商品進行抵押，由於抵押價值提高，可獲得更好的借款條件，增加企業的資金可用性，創造更多的投資數額，公司投資增加，投資人預期未來公司有更好報酬，使股價上升，因此根據此效果可推論股市受房市拉抬而上漲後，公司可能為了實現投資，提高土地建物需求，使房市又有一波漲勢房市上漲又持續帶動股市，相互作用下，房市股市形成長的共同走勢

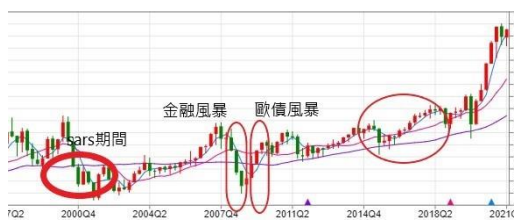


圖 7 台股 K 線圖-財金 M 平方



圖 8 台灣房價指數-財金 M 平方

由上圖整理出了有關疫情金融危機時台灣股價與房價波動。

時間	危機	股市	房市
2001 年	科技泡沫 SARS	下跌 62%	下跌 25%
2008 年	金融風暴	下跌 51%	下跌 18%
2010 年	歐債風暴	下跌 21%	上漲 6%

2013~2016年	房地合一稅	上漲14%	下跌19%
------------	-------	-------	-------

表 2 台灣股價與房價影響時間軸

股市空頭時股市的賣壓會大於房市的賣壓，不動產指數長期趨勢向上累積漲幅大於股市，房市相較於股市更具抗跌且抗通膨

參、各國房價指數分析

日本：

疫情對日本房價指數影響分析

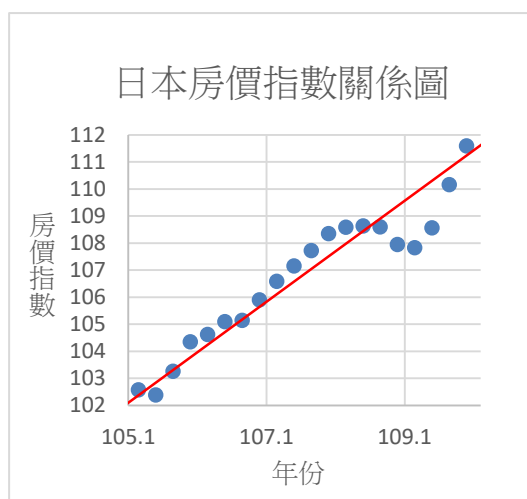


圖 9 日本房價指數關係-自製 EXCEL 表格



圖 10 日本住宅動向-ETtoday 房產雲
由上圖分析顯示在疫情發現在疫情發生後房價指數下跌，因此可判斷疫情對房價是

有影響的，疫情發生後日本成屋中古屋幾乎沒有交易，大多為預售屋且不是日本人購買，反而是外國投資進場居多，日本買房的投報率比起台灣相對有利，無論是地坪或在租金上扣掉其它費用都還有 3% 左右，挺過了 2020 疫情低潮後市場逐漸恢復水準，因房價跌東京今年住宅銷售數相較去年同月相比去年增加 5.6 倍相比疫情期間連續六的月成長，再加上低利率的關係，住宅不動產房價持續上升中。

韓國：

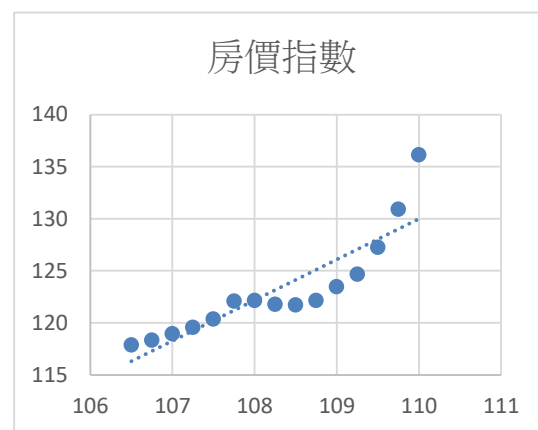


圖 11 韓國房價指數-國際清算銀行

在 2020 年全球面臨疫情的問題展開經濟與防疫的作戰，各國央行都把利率壓到不能再低，韓國也不例外。因此造就韓國人民不斷的借錢。同時也把錢投入房地產，使得房價貴得嚇人。

在過去三年(107 年到 109 年)以來利率都是往下調，但韓國央行在今年八月首次的升息。因為疫情到現今還沒有明顯的穩定，所以預估韓國央行還是會維持 0.75% 利率不變。但到了 11 月就有可能升息成 1 碼到 1%。

澳洲銀行認為韓國的央行想把利率回歸正常化。比起打擊通膨，韓國央行更想要藉著升息來降低民眾的借貸，去控制房價，使其價格下降，估計在 2022 年會有所趨緩。美國：

疫情對美國房價指數影響分析

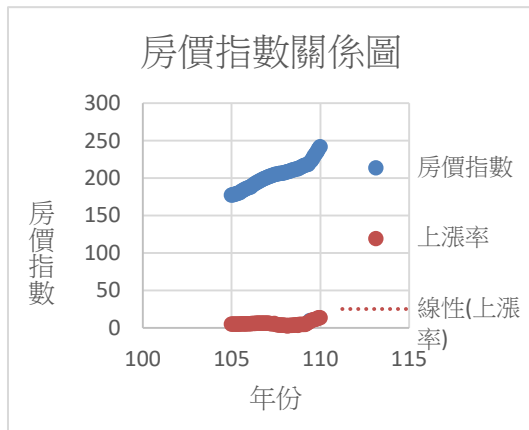


圖 12 美國房價指數關係-自製表格

由上圖分析顯示在疫情發現在疫情發生後房價指數不斷，尤其在 2019 年疫情爆發後，上升幅度更加快速，因此可判斷疫情對房價的影響非常大，利率也不斷攀升。專家普遍認為，美聯儲超低利率與政府高額新冠疫情補貼、保持社交距離等疫情防控措施以及購房適齡人群增加等因素抬升購房需求，而同時房屋庫存下滑、新房開工營建不足，由此導致的供應缺口是近期美國房價飆升的主要推手。

台灣：

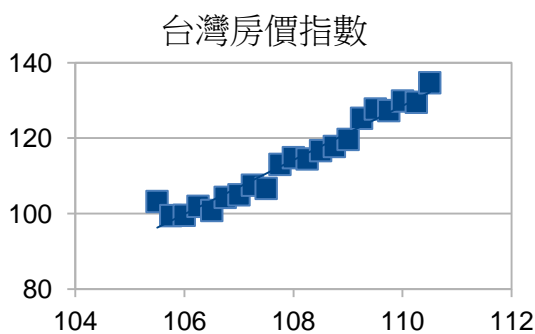


圖 13 台灣房價指數-自製 EXCEL 表格

這次的新冠肺炎疫情和股市的大幅波動，對房地產市場帶來不小的影響，光是 2019 到 2020 年期間，全國房價指數年變動率上漲 3.54%。因此，對設想房價會修正的投資者或想置產的民眾，會影響其購買意願，使其出手購房的時機往後延，觀望氛圍會變得更加濃厚，因應新冠肺炎，台灣

央行也於 2020 年 3 月 19 日決議降息一碼，台灣的房貸利率將達到近年新低。這對購房者當然是利多，但新冠肺炎何時才能完全被控制住，才是民眾的消費信心所在。根據信義房屋公布今年第二季房價指數，桃園、新竹和高雄創新高；其中，新竹和高雄今年第 2 季房價年增率更分別成長 9.01%和 7.77%，幅度最大。專家分析表示，央行低利政策意在提振經濟，讓資金湧出，因此大量熱錢湧入股市和房市。

目前這波房市熱潮正是吸納大量低利後迸發出的熱錢所致，因而造就這波房地產榮景，依照目前國內現階段經濟情況，並無升息的空間。對此，章定煊認為，全球的低利率讓熱錢湧入風險低的房市；即便是國外疫情仍嚴峻，房價指數仍會再往上飆，但仍不會影響資金進入房市，因此今年推測房價應該還是持續升溫。

肆、結論

房市漲跌與通貨膨脹、貨幣政策、財政政策、股市息息相關，然而近年來又爆發新冠疫情，使的各地缺工，產能不足，再加上各國採用寬鬆的貨幣政策，使得通貨膨脹的問題越來越嚴重，將房市推至更高點，然而房價日益攀升，各國人民都逐漸得買不起房，在這兩年因為新冠疫情的爆發，很多人都必須遠距上課、上班，對房子的需求也大幅提升，房價指數上漲的幅度明顯增加，房貸也成了一大問題，各國政府提出了一些方案可以讓民眾減緩歸還房貸的壓力然而也有國家提出了打房政策，目的就是為了使房價回落。

伍、參考文獻

Jo Ji Won,(2021)Retrieved from [한은](#)

[“2006~2020 년 집값 상승 원인](#)

[71%는 우리나라 특수 요인”](#)

[\(www-sedaily-com.translate.goog\)](#)

趙志源(2021)。韓國央行表示，2006 年至 2020 年間房價上漲的 71% 是由韓國的特殊因素造成的。

Zheng Hong Da,(2021) Retrieved from

<https://udn.com/news/story/7238/5411721>

鄭鴻達(2021)。房價所得比。

Pan Zi yu,(2019) , Retrieved from

<https://tw.stock.yahoo.com/news/>

潘姿羽(2019)。台灣高房價的四大原因。

LinChiFin,(2021),Retrieved from<https://www.cheers.com.tw/article/article.action?id=5099149>

林奇芬(2021)。利率與股市。

MissQ(2018),Retrieved from<https://smart.businessweekly.com.tw/Reading/IndepArticle.aspx?id=37238>

MissQ(2018)。房市股市連動性。

Hu Wei Liang,(2019) Retrieved from

<https://www.storm.mg/article/1521710>

胡偉良(2019)。日本房價暴跌。

Chinese edition of The Japan Economic

News,(2021) Retrieved from

<https://zh.cn.nikkei.com/industry/propertiesteconstruction/45310-2021-07-13-05-00-50.html?start=1>

日本經濟新聞中文版(2021)。日本房貸負債。

Kimberlee Leonard,(2017) Retrieved from [How Do I Get Government Help to Pay for My House? \(sfgate.com\)](#)

金伯利·倫納德,(2017)。美國政府協助方

案。

Zhu Yuyu,(2021) Retrieved from

<https://estate.ltn.com.tw/article/11788>

朱語蕎,(2021),台灣房貸解決辦法。

Tan Shu Zhen,(2020) Retrieved from

<https://www.stock-ai.com/eom-1-KRNHPAC>

譚淑珍,(2020)。韓國房屋新政。

LiuJiGang,(2021)Retrieved from<https://tw.stock.yahoo.com/news/%E5%9C%8B%E9%9A%9B%E7%B6%93%E6%BF%9F-%E6%B8%9B%E5%B0%91%E5%80%9F%E8%B2%B8-%E6%8B%89%E4%B8%8B%E6%88%BF%E5%83%B9-%E9%9F%9311%E6%9C%88%E6%81%90%E5%86%8D%E5%8D%87%E6%81%AF1%E7%A2%BC%E8%87%B1-062610289.html>

柳繼剛,(2021)。韓國房地產利率以及家庭債務。

柳繼剛,(2021)。韓國房地產利率以及家庭債務。