



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

會址：100 台北市館前路 20 號 7 樓 信箱：service@taiwanhouse.org.tw

聯絡電話：02-23582535 傳真：02-23582536

新聞稿

總統大選結果跟房屋交易量並無直接關聯

總統大選總是牽動大家敏感的神經，每到選前交易更是呈現膠著狀態，但是從歷次總統選舉結果及當年房屋交易量之表現來看，全年度的交易量有增長也有下跌，兩者之間的關聯度並不高，不管是誰當選，房市選後大體上都仍然走自己的路。

由於台灣特殊的政治環境，每屆總統大選都難免牽涉到統獨議題，直接牽動每個人的敏感神經，選前對於房產的購買行為也顯得躊躇不前，但是選舉結果是否進一步影響大家的置產意願及決定呢？根據中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會（房仲全聯會）不動產智庫的研究，兩者之間的關聯度並不高，房市選後大體上仍然走自己的路。

房仲全聯會不動產智庫總會長林金雄表示，根據歷次總統直接民選結果及當年度房屋買賣移轉棟數表現比較，過去 7 次總統大選年，有 3 次全年度房屋交易量與前一年度比較呈現增長現象，另有 4 次則是呈衰退的情形。而且，不管當年度房屋交易量是增長還是衰退，明顯的跟總統大選選舉結果本身是脫鉤的。

房仲全聯會不動產智庫會長張欣民特別舉 2004 年為例，當年陳水扁在高度爭議的兩顆子彈事件當中成功連任，但全年度房屋交易量竟然爆出近兩成的年成長率，市場面並未受到政治面紛擾的影響，是最為鮮明。

相對的，2008 年馬英九以改善兩岸關係之訴求當選總統，更開啟兩岸三通，但是當年度房屋交易量反而是衰退了 8.5%。檢視背後原因，全聯會不動產智庫總會長林金雄指出，由美國飛過來的雷曼兄弟金融風暴這隻黑天鵝，將兩岸的和平紅利給沒收掉了！即使是陳水扁第一任當選年房屋交易量大減，顯然的也不是受到政治面第一次政黨輪替之衝擊，而是當年的網路泡沫化及受到更早之前的亞洲金融風暴之拖累。

全聯會不動產智庫會長張欣民也指出，綜觀歷次總統大選與房屋交易量的變化，因為選舉政治面變動的干擾力道顯然有限，反倒是重大房市政策的推出，對市場的交易意願影響較大，譬如 2012 年的實價登錄及 2016 年的房地合一稅，在相對無重大外部事件影響情況下，全年度整體房屋交易量都是明顯衰減的。

從過去總統大選年的房屋交易量，也可看到一個有趣的現象，1996 年總統大選

年，在飛彈危機當中創下史上最高的房屋交易量，2016 年再度政黨輪替，在房地合一重稅之下，出現大選年史上最低的房屋交易量。

全聯會不動產智庫總會長林金雄表示，影響房屋市場交易的因素很多，但若以過去 7 次的總統大選結果跟房屋交易量來簡單做比較，選前的紛紛擾擾及最後誰當選總統，將時間拉長到整年度來看，其影響並不明顯，倒是新總統若有重大的房市新政策，確實會影響到民眾購屋置產的意願。

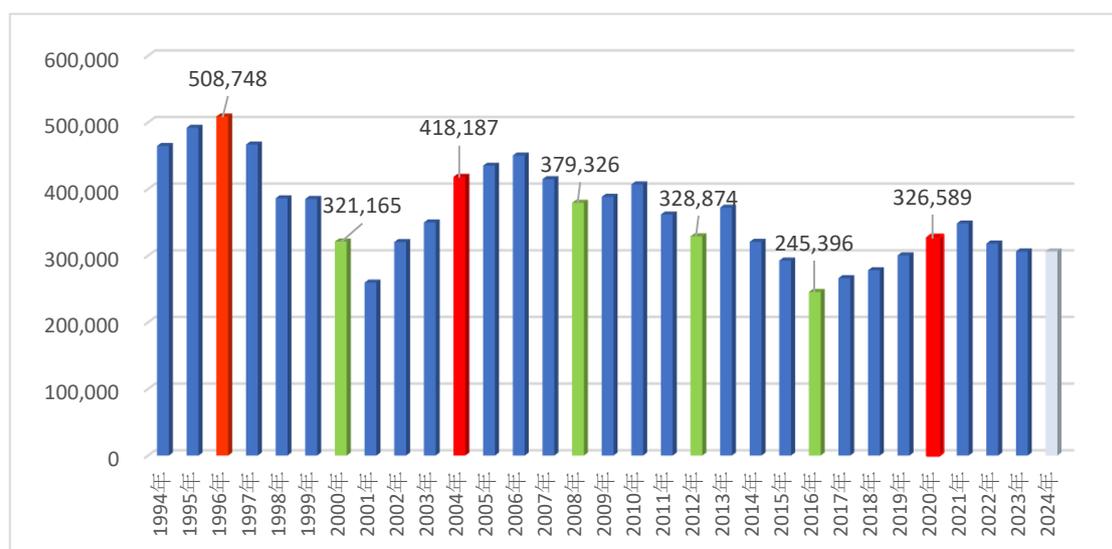
房仲全聯會不動產智庫表示，以目前三組總統候選人所提出來的住宅政見來看，大多是屬於現行政策延續性質，並不會強化或是減弱市場的供需，因此只要沒有全球型的黑天鵝出現，2024 年全年的房屋交易量應該還可以守在 30 萬棟左右的水準。

歷次總統大選及當年房屋交易量變動比較

	總統當選人	房屋交易量增減	國內重大事件	國際/台海重大事件
1996 年	李登輝	+3.4%	第一次總統直接民選	台海飛彈危機
2000 年	陳水扁	-16.6%	第一次政黨輪替	網路泡沫化
2004 年	陳水扁	+19.6%	兩顆子彈事件	南亞大海嘯
2008 年	馬英九	-8.5%	兩岸三通	雷曼兄弟次貸風暴
2012 年	馬英九	-9.1%	實價登錄上路	----
2016 年	蔡英文	-16.1%	實施房地合一稅	英國公投決定脫歐
2020 年	蔡英文	+8.7%	央行選擇性信用管制	covid-19 肆虐全球

資料來源：房仲全聯會不動產智庫整理

台灣歷年房屋交易量變動條柱圖



資料來源：內政部統計處，房仲全聯會不動產智庫整理