

Davin Raiha: Does the Foreign Buyers Tax Reduce Foreign Demand? Evidence from Superstitious Beliefs in Real Estate Pricing

1. What is the main question raised in the paper?

近幾年，世界多國出臺了旨在限制外國買家購買本國房地產的政策。在加拿大，不列顛哥倫比亞省和安大略省的省政府在溫哥華和多倫多及其周邊地區徵收了外國買家稅。本文旨在考察外國買家對住宅價格的影響是否顯著，以及外國買家稅是否有效。

2. Why should we care about it?

在《第 28 號法案》(Bill 28)和安大略省公平住房計畫出臺前的幾年裡，人們普遍懷疑，外國買家與投資者部分導致了溫哥華和多倫多都會區房地產價格的迅速上漲，從而對本地居民的住房負擔能力產生不利影響。最初，政策制定者對於外國買家對溫哥華和多倫多房地產市場的影響持懷疑態度。但最後安大略省和不列顛哥倫比亞省政府均屈服於公眾壓力，引入外國買家稅。

3. What is the author's answer?

中國買家可能認為 8 是幸運的，4 是不幸的，而其他人可能認為 13 是不幸的。與此相一致的是，對於效用估價相同的住宅，在華人社區中，包含 8 的位址有溢價，而包含 4 的位址有折價；相反，在大多倫多地區 (GTA) 中包含 13 的位址總是有折扣的。

此外，倒楣位址的折扣遠遠大於幸運位址的溢價，這與損失厭惡理論相一致。

最後，作者發現 NRST 的實施顯著降低了與不吉利的 4 相關的折扣，但對與不吉利的 13 相關的折扣沒有影響，說明 NRST 主要抑制了來自中國投資者的需求。這一結果在公寓市場比在住房市場更明顯，可能是因為前者被視為外國人更容易投資的工具。

進一步的實驗表明，作者結論不太可能由內生性驅動。

4. How did the author get there?

作者提出了一種行為方法來推斷政策對外國住房需求的影響，即與文化相關的命理迷信在政策實施前後對購房決策的不同影響。

作者用 DID 方法識別和分離外國買家稅的影響。如果被認為不吉利和不倒楣的房產之間的價格差異（至少部分）是由中國買家推動，那麼與稅收同時出現的這種差異的變化可以更容易歸因於中國買家稅的影響，而不是其他因素。

分兩大階段進行：在第一階段，確定在中國或加拿大文化中某些被認為是吉利或不吉利的數位在 GTA 房地產市場上的定價是不同的，從而控制已知的影響價格的其他特徵。比如要確定在中國命理學中被認為是幸運(不幸運)的數字，在加拿大的中國買家是否真的更喜歡（更不喜歡）。在第二階段，利用數位來識別 NRST 的影響。