

不要賺了利息賠了房價 甚至賺了房價賠了房屋

張金鶚

(聯合報 15 版, 89 年 8 月 13 日)

最近行政院公佈三千四百億元三優惠房貸方案企圖振興長期低迷的房地產市場,再度引起社會各界的批評。從舊政府去年初一千五百億元優惠房貸方案的實施結果來看,顯然房市並未振興且有持續惡化現象。我們不禁要問:為何政府一再推出大手筆優惠房貸?為何市場機制無法發揮功能?到底政府在房市中應扮演的角色為何?消費者又該如何在此混沌的房市中進行購屋決策?總而言之,在面對如此長期低迷的房市情勢中,如何才能振興房市乃至最根本的來健全房市?

長期以來根據個人的研究與觀察,國內房地產市場有三大神話的迷失是造成此不合理現象的深層因素,值得正視與重視。房地產的最大神話是「房地產只漲不跌」,尤其是中國人(其實是傳統農業社會)有土斯有財的迷信,更加深了此神話的迷失。但從日本房價崩盤及台灣近年房價的套牢與逐漸下跌來看,房價只漲不跌的神話應該已經破滅。房地產的第二神話是「房價不能跌 建商不能倒,否則會產生嚴重的金融危機」。此神話明顯違反市場法則,供過於求的房市,房價當然應該要下跌,經營不良的建商乃至金融機構當然也應該被淘汰。但是否這樣就會導致嚴重的金融危機?相當值得懷疑。尤其國內一般不動產貸款一向非常保守,購屋貸款平均約五~六成且多是提前清償。換言之,房價下跌3~4成將不致影響金融,更何況人為干預市場法則只會延後造成未來更大的金融危機,此神話顯然也應破滅。房地產第三個神話是「建築業乃火車頭工業對總體經濟影響巨大」,必須給予特別對待。此神話在近十年房地產的不景氣對總體經濟的些微影響來看,也應已經破滅。上述房地產三大神話的破滅在許多相關學術研究中多已釐清,然而社會一般大眾乃至部分政府決策者仍有相當迷失,誤下藥單,更造成房地產的長期困境無法突破,當然也就更不可能真正健全房市。

現今,政府企圖利用優惠房貸刺激房屋需求,引誘消費者進場面對當前不合理的房價及其品質,政府此舉意謂認定當前房地產問題乃是需求不足所產生。然而事實上眾所周知,當前房地產問題乃是供給過多且供給不當所造成,尤其相

關土地政策的不合宜，建築業者的良莠不齊，房地產品質及區位不佳等所致。但是，政府並未針對供給不當提出解決政策，由此觀之，可以預見房地產市場的困境將依然無法突破。

政府的角色是在確保市場機制的正常運作，而不輕易介入扭曲市場機制的發揮。當前房地產關鍵問題乃是市場機制不健全，無法發揮供需法則與獎優懲劣機制。因此健全房市之道，就是面對並重視市場機制的改進，投入更多的資源與心力，使之成為解決房市問題的主軸而非配套措施。此外，從外部性的角度，政府也應重視房地產品質的安全管理與提升；從市場失靈的角度，政府更應重視弱勢團體的住宅福利政策，其中出租住宅市場的健全發展應是關注的焦點。

消費者則應體認到房市長期的不景氣，眾多的空餘屋並非短期可予消化，雖然政府提出優惠房貸方案，但未來供過於求的房價下跌空間，更值得購屋者努力爭取，千萬不要因小失大，「賺了利息而賠了房價」。更進一步地，消費者應體認更重要的購屋決策是房屋本身的品質與區位而非價格，千萬不要「賺了房價而賠了房屋」，此觀念亟待消費者深思。