

優惠房貸能否振興房市？

張金鶚（政大地政系教授）

近來行政院通過總額三千四百億元三方案優惠房貸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，其中最主要的關鍵問題是此優惠房貸措施能否振興房市或只是短多長空，反而是房市問題未能透過市場機制運作造成房地產更加長期的低迷情境？從舊政府去年初一千五百億優惠房貸的實施經驗來看，顯然房市並未振興且有持續惡化現象。如此浪費國家資源，扭曲市場機制的優惠房貸措施並未能對症下藥，新政府應予立即檢討修正方為上策。

當前房地產市場長期不景氣乃是結構性與制度性問題所產生，消費者對房地產投機與投資需求的轉變，無利可圖使得房地產市場僅剩下消費需求；建築業者的供給在缺乏嚴謹市場分析與財務分析的情況下，多根據傳統經驗推案，再加上房地產供需時間落差與資訊不清的市場環境，房地產市場的長期不景氣乃是必然結果，簡單歸結此根本原因只有一個：房地產市場機制不健全，無法發揮供需法則與獎優懲劣機制。換言之，政府政策如果未能面對健全房地產市場機制進行對症下藥，而只是想利用優惠房貸不斷且不當的刺激房屋需求，最終仍無法脫離房市長期不振之困境。

消費者應深刻體認到房地產市場長期的不景氣，眾多的空餘屋並非短期可予消化，在相對高房價不合理的負擔能力下，購屋決策應更審慎。固然優惠房貸能獲取些微利益（長期貸款優惠折現之後獲利非常有限），但未來供過於求的房價下跌空間，更值得購屋者努力爭取，千萬不要賺了利息賠了價格。購屋決策更重要的不是只考慮價格獲利，而是房屋本身的產品與區位，尤其面對房地產市場的良莠不齊與長期不景氣，過多的空餘屋情況下，如何挑選好產品、好區位遠比好價格來的更重要。如果是急迫的爭取獲得優惠房貸但買貴了房屋價格固然划不來，但就算買便宜了房屋價格，而房屋產品不良、區位不佳，不論投資或自住，如此購屋決策一樣划不來，值得消費者深思。