

房價修正趨勢已確立

奢侈稅新聞發酵至今，看多及看空者仍僵持不下，究竟房價會漲，還是跌？自住客是否可以進場看屋呢？

在民氣可用下，特種貨物及勞務稅條例（簡稱奢侈稅）將可能提早至6月1日上路，究竟現在是不是買屋的好時機？房價會跌多少？

單純從供需來看，奢侈稅上路後，短線交易的投機客將消失，而長線自住買盤，因銀行提高自備款額度及利率，亦將減少自住型購屋的基本需求，可想見「自住」及「投機」需求下滑，成交量勢必萎縮，但建商的供給量並未減少，未來只要供給量愈大、投機客愈多的區域，房價下修將愈嚴重。

新聞發酵後至今已近2個月，從仲介成交資料顯示，大台北地區房價並未出現大幅修正，僅成交量出現明顯萎縮，若是奢侈稅提早1個月上路，幾乎沒有逃命波可言，口袋不夠深、周轉不靈的賣方想脫手，降價就是唯一的手段。有業者提出，「口袋深且長線投資者，沒必要賠錢出售」的說法，但市場不是一個人說了就算數，投機客也不可能個個口袋夠深厚，只要賣屋的力量大過於買氣，這股修正的趨勢就不易扭轉。

一旦房價從「點」（單一個案）的修正擴大至「面」（區域）的影響，最後銀行為了風險控管維持擔保品穩定，只好雨天收傘，如此將造成骨牌效應。因此，不要期待市場短期可以回溫，依照目前的氛圍，房價修正已確立，只是修正力道的「速度」及「幅度」有差別。



張金鵬

現職

政治大學地政系教授、政大台灣房地產研究中心主任

經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、國立政治大學地政系專任副教授

如果速度夠快、幅度夠大，出現好買點的時間就會提早。很不幸地，房地產不像股市運作如此有效率，目前賣方仍堅持價格，預期房價很可能如同過去4次的景氣循環修正一樣，每年僅以3~5%的幅度回檔，慢到讓你無所覺，而谷底期也將愈拉愈長。

當然，很多業者鼓勵民眾趁機撿便宜，但從總統馬英九親自提出「居住正義」的說法，就可看出政府打房的決心，在總統大選前，奢侈稅就算通過，若因政府執行不力、無法查核實價課稅等因素導致成效不彰，政策有可能再加把勁，所以自住客至少在明年總統大選前要保持觀望。

奢侈稅上路後，買賣雙方的心理戰才剛開始，目前看多及看空後市者，仍僵持不下。我最擔心的就是自住客跟著撿便宜的聲浪出現羊群理論，也就是認為「奢侈稅實施後，房價仍將上漲的人數多」，如此將造成長期置產或自住型客戶進場，最後房價真的不易下跌。

避免羊群理論出現，自住客不要有危機入市的想法，以及陷入「你丟我撿」幫投資客解套的陷阱，在自住客同心協力下，不合理的房價終究會回到合理價。至於何時才是最佳買點？我認為，至少要回到2007年當時的房價水準，而且確認自己有足夠負擔能力，這是自住客進場挑屋的兩大基本前提。換言之，到年底大選前自住客不宜進場購屋。

