

# 不要淪為高房價的囚犯

■張金鶚、林佑儒

在「有土斯有財」的觀念下，台灣許多人把擁有自己房屋當作一輩子的夢想，社會上常以一個人擁有的房子當作其「輩子的積蓄」，在這樣的情況下，許多買得起房屋的人會想買更多的房子，而買不起房屋的人（像是年輕、所得較低者）也會希望買得起一棟屬於自己的房屋。房地產市場上就出現了買得起房屋者與買不起房屋者的賽局，在這個賽局中，大家都知道如果房價高得不合理，應選擇不買房屋讓房價自然下跌，最後大家可以用合理的價格買到適合自己的房屋，但現實上卻呈現房價上漲到不合理的情況，大家卻還是不斷進場買屋，這是為什麼呢？主要是可能出現賽局理論中的「囚犯困境」。

什麼是「囚犯困境」呢？就是描述兩個囚犯因為證據不足，被抓到兩個不同房間審訊並分別告知他們「如果你認罪並提供證據的話，可以減刑到刑責只要一年，反之不認罪的人會被判無期徒刑」，在這個情況下，兩個人雖然都知道彼此都不認罪的話可以被無罪釋放，但是雙方也都害怕對方會提供證據，自己會被判無期徒刑。在兩個囚犯無法

探知對方想法的情況  
下，囚犯的理性反而會告訴他「選擇提供證據似乎比不認罪來得有利」，這就是所謂的囚犯困境，雙方最有利的情况是都不認罪，但是在兩個囚犯無法探知對方想法下，最後的抉擇卻是選擇認罪。

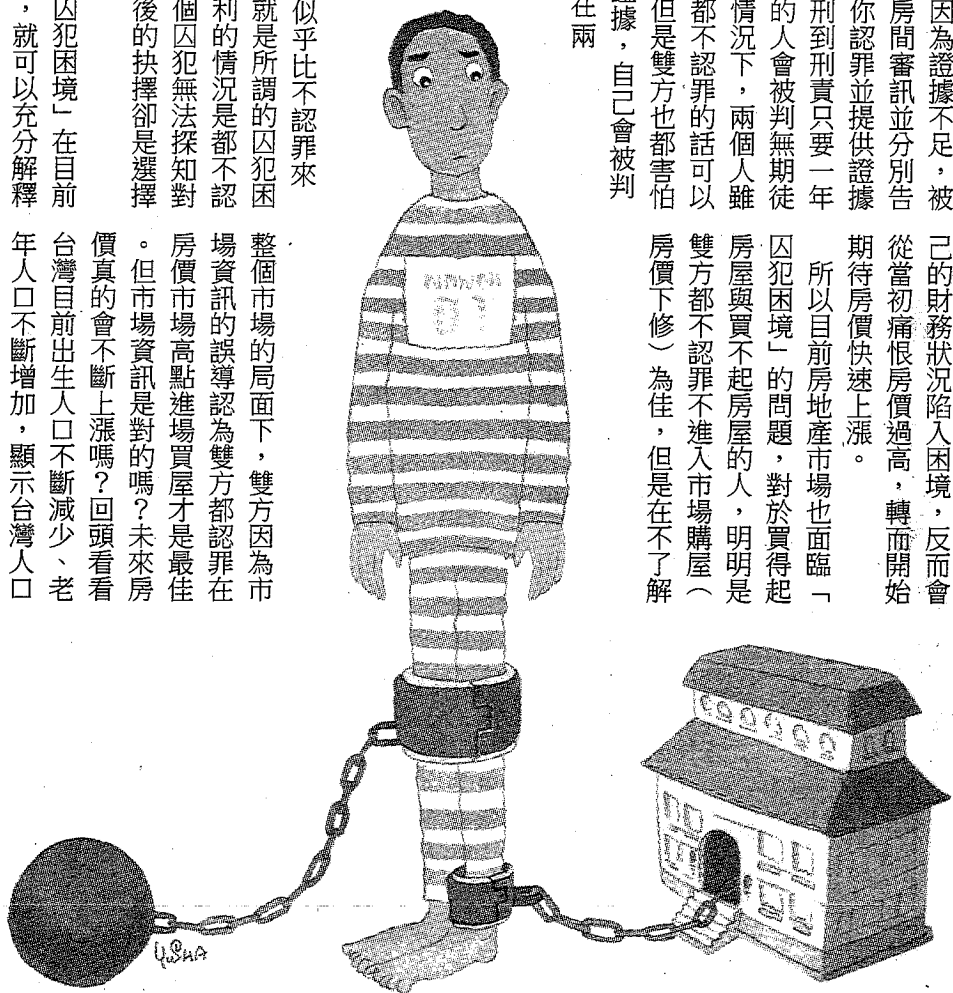
運用這個「囚犯困境」在目前房地產市場上，就可以充分解釋目前房價為何不合理仍不斷上漲

。雖然大家都知道在房價不斷上漲，選擇目前購屋會讓自己的住宅負擔壓力增加且買到較小不適合的房屋，但是對於買得起房屋的人而言，如果現在不買房屋，預期未來房價不斷上漲的情況下，理性想法會變成愈晚購屋會需要付更高的房價，且買到較小的房屋，還不如現在進場購屋；相對地，買不起房屋的人看到市場上這些買得起房屋的人進場購屋，造成市場房價不斷上升，心中就會害怕「如果我現在不買房屋，未來一輩子會不會都沒辦法買到屬於自己的房屋」，在這種情況下這些買不起房屋的人，會不願未來住宅支出可能占自己所得二分之一（甚至超過三分之二）以上而硬是進場購屋，在這個困境之下，很辛苦進場買房屋的人可能擔心自己未來所得無法支撐，房價又大幅下修產生泡沫，讓自己的財務狀況陷入困境，反而會從當初痛恨房價過高，轉而開始期待房價快速上漲。

所以目前房地產市場也面臨「囚犯困境」的問題，對於買得起房屋與買不起房屋的人，明明是雙方都不認罪不進入市場購屋（房價下修）為佳，但是在不了解

市場空屋率高達一五%，未來又會不斷釋出新屋的情況下，這麼多房屋空置在市場上，房價會不下修嗎？

最後，呼籲大家不要當認罪的房屋囚犯，不要相信未來房地產市場房價只漲不跌的神話，拿出理性拒絕當填補投資客不斷炒作的最後一隻老鼠，相信自己的理性判斷，大家共同合作拒買不合理價格的房屋，讓房屋市場回歸正常市場價格。拒絕當高房價的囚犯是利人利己的行為，未來房價泡沫不斷縮小後，不但可以以合理的房價來買到適合自己的房屋，還可以減輕自己的住宅負擔壓力，所以千萬不要短視近利變成高房價的囚犯。（張金鶚為政治大學地政系特聘教授，林佑儒為政治大學地政系博士生）



整個市場的局面下，雙方因為市場資訊的誤導認為雙方都認罪在房價市場高點進場買屋才是最佳。但市場資訊是對的嗎？未來房價真的會不斷上漲嗎？回頭看看台灣目前出生人口不斷減少、老年人口不斷增加，顯示台灣人口已經達到飽和，且目前台灣房屋