

房仲：跌定了！你認為呢

■張金鶚

最近房仲業者根據他們自己所作的問卷調查，發現民眾看跌全台未來1年房市比重超過5成，創3年多以來最高，其中，看跌雙北房市比重逼近6成，全台房市從北到南「轉冷」趨勢全面成形。此外，全台買賣移轉棟數僅32萬棟，也是近12年新低，台北市還創17年來新低。另外，購屋貸款年增率從去年7月起開始出現衰退走勢，而房貸利率也開始逐步調高。房仲業者因此大膽預測，今年房價「跌定了」！跌幅在10%~15%左右。

業者被迫實話實說

過去業者對房市都沒有悲觀的立場，一向鼓吹房市看多，以利銷售。如今，卻主動一反常態，賭定看空房市「價跌量縮」，令人意外！值得分析探究。

首先，這反映當前房市的確下

滑明顯，無法再予以掩飾。房仲業者再不點破作多假象，在賣方口袋仍深，不願意鬆口降價；而在買方看跌且無力購屋情況下，買賣雙方僵持，無法成交。如此受害最大的就是房仲業者，因此在「沒有賣不掉的房子，只有賣不掉的價格」鐵律下，不得不向房市開第一槍，以求自保。這是業者被迫再不「實話實說」，結果會是害了自己所致。

其次，當前房市的不景氣，亦可以從過去台北市這兩年所推動的稅制改革看出端倪。長期以來，社會普遍認同台灣的房地持有成本與交易成本過低，造成房價上漲的重要原因，因此，台北市全力推動相關稅賦，包括持有成本的囤房稅、豪宅稅、新建房屋評定現值、路段率等以及交易成本的土地增值稅等。當時提出並未受到建築業者的反對，主要是業者認為房市景氣還不錯，這些成本未來都是消費者要負擔，沒

想到如今房市銷售不佳，全部成本變成業者要負擔，因此，最近大力反彈。可以預期未來建築業為降低持有及交易成本，將盡速脫手，降價也是不得不的選擇。

不景氣主因 來自市場

第三，業者也試圖透過房市不景氣的喊話，藉此換取政府的重視。如此可以要求政府不能再加重「打房」政策，包括目前正在研擬的「房地合一稅」宜輕不宜重，或已實施的持有與交易稅賦，都要檢討從輕發落。至於政府是否會受此脅迫影響，讓房價看回不回，導致延緩下跌？還是政府反而應藉此機會，給予臨門一腳，讓全民都認為不合理的房價，逐步導正？

第四，持平而論，房市真正不景氣的主要因素還是來自「市場力量」，所謂供、需、價、量的交互作用。房市經過十多年不合理的景氣擴張，產生房價過高、

基本自住需求無力負擔，空屋過多、供過於求現象越顯嚴重。因此，房屋成交數量明顯萎縮，特別金融業者擔心市場風險也逐漸緊縮貸款，房市情勢逐漸逆轉，造成當前房價不得不低頭現象。

最後，面對當前房價剛開始要下跌的轉折時點，一般購屋者應如何自處？當然房價的漲跌取決於購屋者集體力量，你可以認為房價只漲不跌，業者說法不可信，現在不買以後會後悔。如此購屋結果，你不知是否會買貴了，但確定會扮演支撐不合理房價的力量，可能產生「損人不利己」。或者你同意上述分析，房價終將下跌；還是你對未來房價漲跌不確定，不論何者，你都應該選擇觀望，不進場購屋。如此不購屋結果，你不知是否會買到便宜，但確定可以盡份促使房價合理化的力量，可能變成「利人利己」。購屋者請自己決策負責！

（作者為政大地政系特聘教授）

中國時報

2015
3.
14