

A22 論壇

焦點
評論

房價上漲 國民幸福嗎

張金鶚 政大地政系特聘教授

主計總處最近公布兩項重要調查，一是「國民幸福指數」，另一是「國富統計」，前項調查結果展現國人的幸福指數是名列前茅、超越日韓，成為亞洲第一；而國富統計結果，大家都越來越有錢，這些表面看來是令人振奮的正面訊息，然而其背後卻是令人辛酸的負面情境。

這兩項調查，其中的關鍵就是因為我們的房地產價格在近年來大幅上漲，使得大家表面上的資產增值，全民財富增加，然後根據幸福指數的編制計算，我們房價上漲比日韓要高，雖然我們的所得沒有增加，卻看到我們國民較為幸福的荒謬結論。

主計總處再強調，因為全國家庭有百分之八十五的房屋自有率，每個家庭平均房地產均超過千萬元，大家都成為

「千萬家庭」。如此看似有錢幸福的家庭，人民真正的感受又如何？如果房價不合理的上漲，全民就會更有錢、更幸福，是否政府就應該鼓勵炒房以作為政績？這樣是否全民會更幸福？

多數人幸福被剝奪

要知道目前台灣的房屋產權結構有六成以上的家庭只有一間房，有二成左右家庭是有二間以上的房子，另外，還

有二成左右家庭是無殼蝸牛的租屋族。

對大多數僅一間房子的家庭，房價上漲雖表面資產增值變有錢，但他還需要住在唯一的這間房，不但無法變現賺錢，反而要繳更多增值的房屋稅及地價稅等持有成本，生活未必更幸福；隨著時間房屋老舊，他想換屋提升生活品質，沒想到賣掉舊房卻買不起新房子，他只好被迫仍然住在越來越老舊的房子裡，生活品質更差，生活有更幸福嗎？

至於二成左右的無殼蝸牛，毫無疑問，房價上漲，只能望屋興嘆，那種絕望心情，想必其幸福應該更差吧！

明顯地只有那二成左右的多殼蝸牛，因為房價上漲，可以賣掉非自住房屋賺錢而不影響其原本的生活，其幸福

感應該可以更好。

因此，房價不合理上漲到底是提升幸福還是變得不幸福？從上述的說明，可以知道當房價未隨所得或經濟成長的變化而產生不合理的上漲，此時房價的上漲將只有少數的多殼族或投資炒房族獲利，增加少數人的幸福感，而大多數的一般及無殼蝸牛反而有被剝奪的不幸福感。

房屋價值在於居住

看到主計總處的兩項調查，大家是否應重新反省與思考，在房價高漲房屋商品化的過程中，我們得到了什麼？又失去了什麼？這讓我想到邁可·桑德爾的《錢買不到的東西》這本書，房屋居

住的幸福感是否是錢買不到的東西？我們是否要持續透過房價上漲來支撐我們虛幻的幸福感？

房屋的目的就是居住生活，投資賺錢只是附帶價值，當少數投資賺錢者排擠了大多數居住生活者，兩者發生衝突時，顯然不應該本末倒置，只為了拚命想賺錢而犧牲了居住生活的美好幸福。

最後，面對當前高房價及未來房市不景氣的下滑，購屋需求者在對未來幸福的追求，許多人為了想買房屋居住而自身負擔能力不足的努力「拼房」，如此是否未來會更幸福？另外，還有許多人為了想買房屋賺錢而向親友及銀行借錢來「賭房」，如此是否未來也會更幸福？這兩者是否都應再深思？