



焦點評論

政府別誤導 2017房市仍緩慢下滑

張金鵬 / 政大地政系特聘教授

央行總裁彭淮南在年終理監事會後記者會說：「台灣房市正往好的方向調整，這是非常安慰的事情，台灣房市沒有泡沫，只是Soft Landing（軟著陸）」。此說法有待進一步釐清，以免誤導房市未來發展。值此歲末年終，如何展望2017年的房市發展？

這一波房市從2003年第三季開始上漲，期間雖遇到2008年金融風暴影響稍有下滑，但透過政府大幅調降遺產稅及國際量化寬鬆等政策影響，促使房市持續上漲，引發民怨，至2014年才逐漸反轉。這波房市景氣持續12年之久，相較過去1973~74、1979~80、1987~89三次景氣都只有2~3年，明顯拉長許多，固然部分因為歷經1990年長達13年的房市不景氣所致，不像70及80年代只有7年的不景氣，但主要還是寬鬆貨幣及低利率造

成投資風潮所致。

從上述房市景氣循環趨勢來看，過去房市「擴張期短，收縮期長」，但這波擴張期大幅拉長後，未來收縮期將如何演變，值得後續觀察。

健全長期制度為要

房市有投資與消費的雙重特性，景氣好時，投資特性增加，房市價量快速上升；景氣不好時，雖投資特性減少，但消費特性增加，房市仍有支撐緩慢下滑，再加上台灣房地產的低持有成本，使得房市下滑更加緩慢。

由於台灣房市仍以市場為導向，市場供需價量的調整機制終究主導房市的發展趨勢，房市景氣循環也將展現市場力量。因此，面對才剛緩慢下滑二年的房市，2017年房市並不難預測，持續緩慢下滑應是最有可能的發展。至於下滑的力道可能隨著不景氣的蔓延而逐漸增加，也因為投資客的持有成本（房地稅）及資金周轉成本（利率）將增加，不景氣可能將更加深力道。

或許有人認為房市已到谷底，不可能再壞了，有些個案似有復甦跡象，尤其政府為救經濟，將刺激房市，姑不論此思惟作法是否可能使經濟更加陷入困境而適得其反，在政府有限資源下，逆市場力量操作，雖可能造成房市短期的誤判反彈，但卻可

能造成更長期的房市延緩復甦。因此，面對房市不景氣初期，政府應是健全房市長期制度，而非短期刺激房市景氣。誠如央行彭總裁所說，目前房市正往好的方向調整，即所謂緩慢下滑方向移動，這是過去二年的現況，政府不宜逆市操作。至於未來發展如何？是否就此軟著陸？仍有待後續觀察，目前尚言之過早。

房價合理就可進場

過去幾次房市不景氣，不但呈現價量明顯下滑，而且空屋率、法拍屋增加、投資客斷頭、不良建商倒閉、不良資產整批打折拍賣等現象，如今二年來只見量明顯萎縮，但價仍只有微幅下降，更別提其他不景氣現象尚未出現，如此若斷言房市已到谷底，

似乎應有所保留。

至於2017年是否買屋時機，我的看法是：你自己覺得現在個案房價合理就可以進場買房吧；若是你自己覺得現在個案房價不合理，就不應該進場買房。因為若你在自認房價不合理情況下購屋，不但自己是支撐不合理房價的幫凶，也讓自己買到不合理房價，違反理性決策，這是「損人不利己」的最壞情境。至於個案房價是否合理的判斷，必須要多方衡酌，包括所得負擔能力、市場供需、各方資訊與說法等，不論如何，市場之尺與自己心中之尺的交集，才能判斷房價「合理與否」吧！

面對2017年房市發展趨勢，不論業者或消費者，保守審慎態度，多方觀察，多作功課是為上策。