



## 焦點評論

最近有機會到台南、高雄和當地的年輕人談論高房價與「居住正義」議題。雖然台南、高雄房價大約只是台北的四分之一，相對合理，但年輕人仍然感受到高房價的壓力，對買房擁屋還是相當焦慮，可以想見在台北的年輕人面對是否買房將更為焦慮。

**他**們問：年輕人是否該買房？以目前的薪資所得，未來是否買得起房子？是否該努力拚命先買房子？是否現在該買房子？

我的回應是：是否該不該買房子，就像問該不該結婚？或該不該生孩子？甚至該不該買車子？這是個人價值觀的問題，我無法也無意代為回答。有人認為單身或沒有孩子、沒有車子也不錯，生活較沒有壓力，可以輕鬆過日子，雖然社會的價值觀或壓力都未必認同，然而只要個人認同，

沒有心理壓力、生活舒適，當然可以不買房；但也有人認為若沒有買房擁屋，人生似乎少了什麼，就像沒有結婚、生子、車子般，無法認同，無論如何，想要買房擁屋是人生一大目標，那就努力實現目標買房吧。因此，該不該為了買房擁屋而努力，尤其面對當前的高房價，犧牲其他理想，那是個人價值觀的選擇，必須自己想清楚，自己決定、自己承擔。

年輕人買房通常為首購族，不但欠缺資金，更沒有購屋經驗，較易衝

動決策。因此年輕人在面對是否買房的決策前，須先確認下面三件事，以避免不必要屆時因短期買屋再賣屋而產生不小的交易成本：

### 購屋前先自我釐清

一是工作穩定了嗎？當你認為工作尚未穩定，找尋新工作機會將影響已購屋的工作通勤及房貸壓力，因此先買房將影響找尋更好的工作機會。

二是婚姻家庭穩定了嗎？當你的婚姻或家庭尚未穩定，結婚家庭將影響你的居住地點及面積大小，因此先買房將影響結婚家庭安定後可能面臨換屋的困擾。

三是比買房更重要的夢想實現了嗎？充實自我、出國旅遊、創業投資

等年輕人的夢想是否比買房更為重要？若先買房將影響年輕人更重要夢想的實現是否值得？顯然買房是否為年輕人的優先選擇？應先自我釐清。

至於若想要買房擁屋，卻沒有能力，或擔心須拚命努力一輩子，要付出極高代價，我只能回應：若憑己力買不起房或者必須拚老命犧牲許多美好人生才能買房，就不要勉強買房吧！當然若買屋不困難、不勉強、沒有太多犧牲，那就買房擁屋吧！

最後回應現在是否買房時機，我的看法是：你自己覺得現在房價合理就可以進場買房吧！若是你自己覺得現在房價不合理，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

張金鶚 / 政治大學地政系特聘教授

的幫兇，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。

### 房價並非絕對關鍵

至於房價是否合理的判斷，必須要多方衡酌，包括你個人的所得負擔能力、當前及未來的市場供需狀況、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！最後，年輕人是否該買房子，房價是否合理並非絕對關鍵因素，真正重要的是「房子產品、鄰里區位與社區管理」個人是否喜歡才是關鍵，畢竟買房子的目的是要住得舒適，而非只是房價合理便宜就好。