

世代居住正義的困境與因應

台北市新推個案的房價在60年前每坪2萬多元，如今每坪80多萬元，足足漲了40倍，其中1987到1989年房價飆漲最是關鍵，從每坪10萬多元漲到40多萬元，短短3年房價漲了4倍，造成1990年之後居住不正義的開端。雖然往後有10多年房市的低迷盤整，但在2003年SARS過後的復甦，房價從2008年再度不合理上漲到2014年下半年才逐漸緩和下降至今的混沌不明。

高房價居住不正義

如此房價的上漲，使得老、中、青不同世代明顯受到不同衝擊。老一輩世代面對每坪10萬元以下的房價時代，不但買屋自住不太是問題，甚至行有餘力，還可買屋投資或為下一代預先置產；中一輩世代面對每坪40萬元的房價時代，必須努力拚命，犧牲家庭休閒生活，忍受長期房貸壓力，才有可能買屋自住；年輕一輩世代面對當前每坪80萬元的房價時代，不論如何努力拚命，幾乎不可能買屋自住，只能考慮租屋或回到和老一輩同住的選擇。因此，只因為出生世代的不同，必須面對如此不同壓力的居住負擔，其公平正義何在？未來如此居住不正義是否會逐漸改善還是持續惡化？年輕世代又該何去何從？

在長期高房價的衝擊下，不但使得大多數剛進社會的無殼蝸牛望屋興嘆；同時許多中產階級的一殼蝸牛因為新屋房價上漲遠大於舊屋，無力換屋，只能忍受逐漸變差的居住品質；惟有少數多殼蝸牛透過非自住房屋的不斷投資買賣，獲取房價上漲的高額利益，形成少數多殼炒房者排擠多數自住者現象，引發居住不正義的憤怒。

當然，上述現象也加速擴大了台灣社會的貧富差距現象，更別提根據學術界的研究，台灣高房價延緩年輕人的結婚與生兒育女決策，進而影響家庭生活品質，甚至到老年人的長照與居住安排。另一方面，整體經濟也因為房市炒作的高額獲利，吸引其他產業的相繼投入，過度投資房地產的結果，停滯了台灣整體經濟的發展。

居住不正義的根源主要是因為高房價所產生，然而台灣為何會產生不合理的高房價？一方面是傳統「有土斯有財」的價值觀所影響，使得大多數民眾認為擁有財富必須要擁有房地產，使得房地產成為投資商品，因此雖然高房價不合理，但為保有財富，還是要拚命優先買房；另一方面，是過去長期「住者有其屋」的政府政策與制度所推升，不但長期鼓勵購屋，提供優惠房貸及

低額稅賦，同時忽視租屋市場的不健全，使得民眾面對不合理的高房價，仍然只能選擇購屋。當然，這背後的政商關係與壓力，也是促使政府支撐高房價的重要根源之一。

降低房產投資誘因

年輕世代面對世代居住不正義的現象，首先應拋開單一傳統有土斯有財的價值觀，建立多元居住與財富的價值觀，居住可以有不買屋的選擇，但生活一定要有品質；財富也未必來自房地產，還有其他科技創新與創業，如此大幅減輕年輕世代對房地產商品化的壓力。

另一方面，政府應體認當前世代居住不正義嚴重現象，除努力改善出租住宅市場並增加租屋補貼及社會住宅外，更應積極透過金融與稅制改革，擴大增加「自住」與「非自住」房屋的差別待遇，以降低非自住者的投資誘因，同時保障自住者的居住權益。

透過世代自我居住價值觀的改變（可參考日本經驗），加上政府居住政策與制度的不斷改革（可參考德國或歐美其他國家經驗），如此雙管齊下，居住不正義在未來世代才可能逐漸改善，年輕世代也才能享受居住公平正義的成果。