

為何所得不漲房價卻能不斷上漲

傳統討論購屋負擔能力是用平均數或中位數的房價和所得分析總體購屋壓力，最常見的衡量指標就是「房價所得比（Price to Income Ratio，簡稱PIR）」。根據國際購屋負擔能力調查報告，認為PIR超過5，即面對嚴重的購屋壓力，將無力購屋。2002年台灣的PIR是4.26，台北5.89，兩者差距不大，15年後，2017年台灣上漲到9.16，台北更誇張上漲到14.99，這些數字的背後，反映這些年台灣（尤其台北）購屋壓力嚴重，房價大幅上漲，所得卻沒有上漲的不合理現象。

排擠生活支出購屋

一般而言，房價上漲隨著家戶所得增加是正常合理可負擔現象，如此PIR將維持長期穩定關係，而非目前的持續上漲。當然，大家會問：為何所得不漲房價卻可以不斷上漲？一般人在所得不漲情況下如何買得起不斷上漲的高價房屋？一種可能是，雖然平均數或中位數家戶所得沒有上漲，但高低家戶所得分配差距拉大，高所得家戶越來越有錢，且購屋者多是有錢人所致；另一種可能是購屋並非透過家戶所得而是其他資金來源購屋。當然，若是一般家戶必須要購屋，只好排擠其他生活支出，陷入購屋的生活壓力困境。

根據財政部綜所稅申報資料，全國最富與最窮的5%家戶所得從2005年的55倍擴大到2014年的112倍，明顯看出最近10年來貧富差距嚴重拉大，的確看到有錢家戶的所得大幅增加，這和平均數或中位數家戶所得不增加是完全不同的情境。由於房價昂貴，並非一般所得家戶所能購買，雖然房價不斷高漲，但大部分有能力購屋的有錢家戶的所得也大幅增加，因此高房價並沒有造成其購屋負擔能力不足問題。

從前述討論，我們了解用平均數或中位數分析總體PIR的困境，不但因為總體資料包括了不買房屋的較低收入家戶，扭曲拉高PIR；而且不論所得、房價或PIR三者均非常態分配且高低差異很大，若用平均數或中位數呈現，將無法理解台灣特殊的不合理現象。

我和博士生林佑儒、陳建良教授曾在2014年於著名的國際期刊《Habitat International》(SSCI)發表「為何購屋者面對高房價所得比困境仍然可以購屋？」我們透過2007年營建署委託銀行端貸款者的購屋需求動向調查，台北和新北1715購屋家戶的個體PIR資料，看到大台北地區個體PIR分布呈現極不對稱的長尾右偏現象，平均數是7.76，標準差是7.8，其中約7成的購屋者PIR是4-10，2成大於10，1成小於4。我們進一步分析發現，PIR過高的原因部分是投資客及多戶擁屋族所造成，這反映投資客主要利用短期高槓桿操作購屋，而多戶擁屋族則利用房屋累積資產轉手買賣房屋，因此這些購屋者均非利用其所得購屋。當然我們也看到一般購屋者因為所得不足，只好增加親友借貸或銀行房貸成數才能購屋。

抑房屋作賺錢工具

台灣長期所得不漲，但房價卻不斷上漲，如此造成PIR持續增加的不合理現象，反映早期PIR較低，房屋以消費使用為主，一般所得家戶還能夠負擔；近期PIR越來越高，房屋已逐漸轉為投資賺錢為主，變成只有投資客、多屋族和有錢人才能負擔，而一般人除非排擠其他生活支出或增加房貸負擔，否則將無力購屋。

根本解決之道，惟有透過稅制及金融手段，保障房屋作為一般人的居住消費使用，同時抑制房屋作為投資賺錢工具，減少其誘因，才能改善越來越嚴重的PIR不合理現象。