

張金鶚專欄

政治大學地政系特聘教授

房市三高的矛盾困境與因應

「高房價、高房屋自有率、高空屋率」，同時發生在當前台灣的房屋市場，而且已存在有相當一段時間，或許我們身在其中，已經習以為常，見怪不怪，但從學術研究與國際房市經驗比較來看，台灣房市的特殊現象值得深入探討。

台灣長期的高房價應該不容易買房擁屋，但為何我們卻能持續保有高房屋自有率？在此同時，台灣長期存在著高空屋率，顯示房市的供過於求，根據市場機制的運作，房價理應要下滑，但為何房價持續上漲仍維持高空屋率？另外，房屋出租可以獲取租金收益，尤其面對高房價不但房市的租屋需求增加，且擁屋者也可以增加其負擔能力，但為何屋主寧願空屋也不願出租？

我和陳淑美教授最近即將在國際學術期刊《International Real Estate Review》發表「台灣住宅需求的困境」，說明上述台灣房市「三高」現象的矛盾、困境、成因、影響及因應，特別透過我們過去學術研究的成果說明台灣現象，以為國際參考與比較。

無殼與多殼兩極化

高房屋自有率主要源自於傳統「有土斯有財」的價值觀所致，再加上現代其他的投資管道仍不夠普遍信任，房地產仍是國人主要的投資理財工具；也因為房地產投資工具的推升，大家預期未來房價增值的結果，房價持續居高不下。即便房價高漲無力負擔，仍然要努力節衣縮食、犧牲生活品質，甚至透過父母、銀行

協助，拚命擁屋，形成惡性循環。

高空屋率的產生，一方面來自於建商生產過剩或其產品、區位、價格不當所致；另一方面則來自投資者投資不當而閒置，或屋主認為租金相對買賣價差收益不多，且又擔心遇到惡房客，租屋管理麻煩，因此屋主寧願空屋等待出售，而不願出租。然更關鍵的是，因為不論建商或屋主，其資金的周轉成本低（自有資金雄厚、借貸利率低），而且空屋的持有成本也非常低，都還沒有因為空屋的資金壓力而降價。

房市三高的主要影響在高房價所造成的家庭生活負擔壓力，尤其在房屋自有率的優先購屋傳統價值觀壓力下，不論無力購屋產生焦慮，或是勉強購屋犧牲生活品質；更因為房地產投資造成社會嚴重的貧富差距，進而引發全民過度投資房地產，排擠家庭及產業的資源分配，造成個體與總體經濟的停滯衰退。也因為過度投資房地產，產生大量的空屋現象，形成資源的嚴重浪費，也可能造成無殼蝸牛與多殼

蝸牛的矛盾與衝突（網路已有許多無殼蝸牛和投資客的論戰，當然我們還沒有如巴黎般無殼蝸牛佔領空屋運動的現象發生）。

保障自住抑制投資

解決房市三高矛盾的根本關鍵是人民傳統「有土斯有財」觀念必須調整，房屋應作為居住使用而非賺錢投資，因此居住品質應重於擁有房屋。當然傳統價值觀改變並不容易，此時政府的政策更顯重要，政府應清楚明確保障房屋自住，但對投資非自住應透過稅賦與金融等政策工具給予抑制，避免住宅商品化。

政府應健全房地產市場機制，資訊公開透明。實價登錄制度的改革，不但可以避免房價的炒作哄抬，也可釐清交易訊息。另外，需要調查掌握空屋資訊，對症下藥，改善空屋現象。最後，積極改善租屋市場，提升租屋的品質和安全，避免租屋黑市的地下化，同時提供多元租屋補貼給真正居住弱勢族群。如此多管齊下，房市三高的矛盾困境與衝擊才能逐漸改善。