

房市景氣 反轉條件已成形

根據最新的數據顯示，台灣房市由多轉空的趨勢已形成，但各區域的價格壓力、供需壓力與投資客行為並不相同，未來房價調整幅度也會有落差。

自 2003年下半年起，國內房地產市場歷經有史以來最長的一段復甦期，總體經濟回穩、低利率與消費需求回復是此波景氣復甦的初步動力；購屋者對房價下跌疑慮消除與原油價格高漲，則是促成價格全面回升的後續力量。2006年起投資需求急速增加，以及豪宅效應發酵，更讓許多地區房價頻創歷史新高。

但是到了今年，價格泡沫化問題逐漸受到各界關注，景氣熱度衰退的氣氛也逐漸形成。從這波景氣復甦過程觀察，前半段約2年半的穩定復甦，價格與交易量均穩定成長，屬於健康的復甦。後半段約1年半時間，則比較接近「投機炒作」的效應，價格漲幅與推案規模成長都比較大。這種不健康的發展模式，修正只是時間早晚問題。

現在房市已經開始進入修正。根據內政部建研所公布的景氣動向調查顯示，景氣領先指標今年前2季都呈現下滑，第2季的房地產景氣對策訊號也出現代表景氣略為衰退的黃藍燈；經建會公布的住宅需求動向

調查，今年第2季投資客比重明顯減少，且購屋負擔壓力也來到新高點。

上半年的調查資料顯示，國內整體房地產市場將趨向降溫，此項訊息也反應在各銀行的房貸政策上。問題是，此次市場調整趨勢是全面調整或區域調整呢？

從目前房地產市場結構來看，有價格泡沫陰影的地區，不外是過去1年多漲幅較高的台北市縣與台中等地；至於桃園或南部地區，其實是呈現衰退的趨勢。此外這1年多來，縣市與新舊住宅之間的房價落差也擴大，例如台北市與桃園或南部地區價差，從過去的3倍增至將近5倍，台北縣則從1.5倍增至2倍。區域內的新舊房價落差，也從過去約1.5倍擴大到2倍左右。

因此，過去1年房價漲幅較高區域向下修正會是較明確的趨勢，投資客的退場速度亦是一大重點。中古屋的調整先是反應在交易時間的拉長，接著再反應到價格的下降；新成屋或預售屋則先從議價空間擴大、銷售率降低開始，價格的反應尚須一點時間。至於桃園與南部地區，由於不存在價格泡沫，市場基本面無向下修正的需要，但也因為長期存在供過於求，台北縣市的價格調整也會對這些地區產生影響。

綜合而言，目前國內房地產市場「反轉」的條件已然成形，但各區域的基本結構不盡相同，讀者可分別從價格壓力、供需壓力與投資客行為，觀察各區域的差異，進而推斷各區域未來的價格趨勢。



張全鵬

現職：政治大學地政系教授
政大台灣房地產研究中心主任
學歷：美國麻省理工學院建築碩士、美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫系碩士、博士
經歷：美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、國立政治大學地政系專任副教授

房市景氣衰退訊號

投資客
比重減少

新舊住宅
房價落差擴大

中古屋
成交時間拉長

