

選後榮景小心是 房市逃命波

台灣房市目前的價格及成交量數據都已經開始呈現下滑現象，但是建商卻仍然熱炒兩岸三通的大和解行情，民眾在行動前要先三思而後行。

全國民眾對總統大選後的最大期待就是兩岸三通、政局安定，這個想法被建商塑造成「趕快進場」的氛圍，其實民眾在行動前應先釐清目前房市的現況。因為從近期國泰房地產指數、經建會的住宅需求動向調查等指標來看，都已說明從去年下半年開始，房市已出現趨勢向下的反轉訊號，目前除了台北市外，全國房市不論價、量都已往下調整，房市的修正已是「現在進行式」。

這樣的事實與「選後房市會更好」的期待已相互衝突，我認為民眾必須跳脫一些似是而非的觀念。

首先，房市不是股市，房價漲、跌的速度是緩慢的，若民眾用買股票短線的心態來買房子，其實是不明智的，正確的觀念應該是把房地產當成消費財、而非投資財。因為台灣只有2成民眾會把房地產當成投資工具，有高達7~8成民眾的購屋目的是滿足對住宅的需求。

再者擁有一間房子必須經過長期儲蓄，累積到相當的資本才能夠一圓購屋夢；以及購屋的交易成本比股票高很多，這些都是投資房地產無法與投資股票相提並論的原因。如果民眾冀望選後政局安定，或三通後房市就會一飛沖天，從房地產的本質及特性來看是緣木求魚。

其次經濟環境不佳，投資動機低。從總體經濟來看，今年全球景氣下修，外在環境險峻，而台灣內需動能不強，加上銀行緊

縮貸款以及利率上升趨勢不變，前幾年進場的投資客紛紛退場觀望，投資的動機及意願慢慢減弱，成交量因而減少；再從心理面來看，市場被塑造成選後一定好的榮景，很難不讓人聯想有人想借機逃命，因為現況是逃命賣出比買進賺錢的還多。

房地產價格的上漲或下跌都不是1、2天或1、2季就能看出趨勢的，它是慢慢累積的變動，而目前的房價就像溫水煮青蛙，民眾受到太多消息面的激勵，而忽略市場的價格或交易量都已回檔的事實。特別是今年是交屋熱潮年，要扭轉房價下修的趨勢並不容易，若抱持太樂觀的態度來看房市，恐怕會變成最後一隻老鼠。

根據過去經驗，台灣房市經歷長達13年的空頭修正，一個短期的空頭修正為期5~7年也算合理。民國70年代後期台灣房市走大多頭，預售房價一日調漲數次，漲幅數倍。但是這波台灣房市的上漲，價格及供給量都遠不如前波的輝煌時期，再加上交易資訊的透明化，或許這波房市修正不需要花到5年的時間，但至少需要2~3年調養生息。

倘若選後房價及成交量不如預期，甚至快速下挫，接下來就會形成民眾房貸逾期不繳、銀行進行催收及進入法拍程序等骨牌效應，我認為房市的斷頭年也可能在2008年提早來臨。



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

台灣房價
綜合信心分數

