



張全豫

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

# 選後半年才是自住買屋好時機

選前台灣房市充斥外資、陸資等消息面利多，在資訊不對稱下，購屋人很難看清房市基本面已下滑的事實，自住客現階段千萬要戒急用忍。

**全**台灣房屋市場的消息面已與基本面脫鉤，因為消息面充斥著三通、陸資及外資來台的利多訊息，但從基本面指標顯示，台灣的房市已開始向下修正，這點從內政部建築研究所「房地產景氣動向」、國泰建設「房地產指數」及經建會「台灣住宅需求動向」調查等3大指數就可得知。

這3大指數顯示自去年第3季開始，台灣房市景氣已連續3季下滑，而去年第4季開始法拍屋數量增加，也是一個警訊，意謂台灣房市已進入收縮期（調整期）。

我們從過去歷史經驗可看出，台灣共有4次的房地產擴張期，時間分別是民國62～63年、68～69年、76～78年及92～96年，前3次的景氣擴張期大約維持1～2年，第4次的擴張期最長，達4年之久。

過去房市收縮期至少須7～10年時間，比起擴張期時間相對較久，因此從歷史軌跡及基本面來看，台灣房市應該已確定進入調整階段。

但為什麼房地產市場目前仍充斥著看好的聲浪？原因如下：

- ❶ 執政當局大放送選舉利多。
- ❷ 總統大選正逢營建業最重要的329檔期，建商沒有看壞理由，必須大肆炒作陸客來台與三通議題。
- ❸ 通膨加溫，央行放手讓台幣升值，推升建築成本，為房價建構最佳的下檔支撐。

在眾多房市利多消息充斥下，業者與消

費者出現資訊不對稱現象，不少短線投資客進場趁機套利，這個變數將會延緩房市修正的時間點。攤開現在的房市利多，最大的受惠產品是豪宅及商用辦公室，但是這兩大產品的漲跌與一般住宅產品的關聯度並不高。

以豪宅為例，屬於市場的小眾產品，建商炒作豪宅價格，並拿起放大鏡將豪宅的漲幅和一般住宅相提並論，並不合理；再者，外資看好台灣商用不動產的價值被低估（undervalue），但商用不動產回溫，並不代表住宅市場也會跟著水漲船高，購屋人看到外資、陸資看好豪宅及商用辦公室，更要冷靜以對，否則套利不成反而被套牢。

因為從基本面來看，不論選舉結果如何，選後房市景氣再現的機會不大，這不代表選後馬上急跌，因為房地產價格不像股市，漲跌必須經過時間慢慢驗證。自住客於總統大選後就算要購屋，也不需要馬上進場，讓市場沈澱6～12個月，就會回歸基本面。

倘若房價短線炒作到很高價位，未來修正幅度只會來得更快且更深，修正時間也將拉長。按照這個邏輯，民眾應把握「選前賣、選後買」的策略，因為選前市場氣氛熱絡，才是賣房子的好時機；選後，當市場回歸基本面，發現價格及成交量都不如預期時，就是自住客進場精挑細選的好時機。

國泰建設  
房地產指數

可能成交價格指數

117.09%

比上季減少0.46%

推案量指數

563.74%

比上季增加13.94%

統計時間：2007年第4季