

# 房價漲得愈高 就會跌得愈深

台灣房地產在選後呈現噴出行情，漲了多年的房價原本有機會回檔休息，如今卻因消息面炒作而續漲，因此房市修正期將延後，泡沫疑慮也更大。

投資市場不變的真理就是：「逢低買進、逢高賣出」，就房地產而言，相信目前大家都認同台灣房地產所處的位置是在相對高檔，但近期攤開報紙、打開電視，房地產市場訊息一面倒的都只談多頭，並沒有預警的空頭訊號，在「資訊不對稱」情況下，對一般投資購屋者來說，其實並不公平。

目前國內並沒有權威且公正的房地產交易平台，可以提供房地產的成交量以及成交價格資訊供投資人參考。

就算投資人想參考官方資料，現階段也僅有內政部建築研究所的「房地產景氣對策訊號」、經建會的「住宅房價信心指數」等；而民間業者發布的指數，如「國泰房地產指數」因提供全台各建商新推案調查資訊，較具代表性；至其他房仲公司所提供的資訊，多半以自家成交資訊為基礎，代表性較為不足。

除了資訊不透明外，壟斷也是十分嚴重的問題。媒體揭露的訊息，多半來自業者如建設公司、房仲業者及代銷公司的成交資訊，但業者提供的訊息可否供市場檢驗？或是否具足夠的公正性？這些都是值得被檢驗的。

在這樣資訊不透明的情況下，一般民眾又能夠獲得多少「真實」的資訊呢？也因為民眾無法窺探市場的全貌，使得選後台灣的房地產市場多了炒作空間以及想像題材，而走了4年多頭的台灣房市，此時原

本應該好好休息再出發，卻因為選後消息面充斥，讓台灣房市上演噴出行情，投資客紛紛下車、建商解套，但散戶（一般購屋者）卻很可能因而在此套牢。

目前台灣房市資訊扭曲的現象令人感到憂心，因為這已經是一個不健康的市場，從房價所得比及房價租金比的角度來看，台灣房市很有機會步上10多年前泡沫化腳步。泡沫破滅的結果就是，房價漲得愈高，跌得就會愈深，並且將造成長期經濟不景氣，這對國家整體經濟與一般百姓都不是好事。

那麼談了那麼多，投資人一定會問，現階段到底該不該買房子呢？我無法給一個明確答案，因為買房子是人生最重大的一筆資金，不能只考量房價的漲跌，同時要思考工作地點、個人價值觀、負擔能力、生活品質要求、人生規畫等內在因素，這些因素必須通盤考量。

在此只能說，如果投資人只是因為房價可能持續上漲而趕著買，那大可不必，因為沒有一個投資產品，只會漲而不會跌，房地產亦然，特別是現在房市的漲勢是經由人為哄抬，未來的跌勢恐將更為劇烈。自住型的投資人，現在一定要戒急用忍，拉長觀察時間，從現在開始給台灣房市半年的觀察期恐怕還不夠，至少得再觀察1年市場變化也不會太遲。



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

2007年  
房價年所得比

第1季

6.6倍 (29.9%)

第2季

6.9倍 (33.0%)

第3季

7.2倍 (32%)

第4季

7.0倍 (30.8%)

註：（）中數字為房貸支出占每月所得比  
資料來源：台灣房地產研究中心

