

房市泡沫 不代表崩盤

房市泡沫是長期存在的事實，只是泡沫有大有小，台灣房市的走勢最終仍須回歸到「經濟成長率」及「國民所得是否增加」的基本面指標。

台灣房市會不會泡沫化？從歷史的經驗來看，現階段台灣房市的確有泡沫化的「疑慮」，因為房價上漲速度，遠遠超過所得和租金的成長速度。以台北市為例，從2005年至今年第1季，房價漲幅高達50%，但家庭經常性所得僅增加2%、租金小幅成長1.4%，經所得模型推估後可知，今年第1季房價泡沫價格占房價的38%，講白話一點，就是房價的超漲幅度為3成8。

如果對照1990年台灣房市泡沫化達到最高峰時，房價泡沫價格占房價高達47%，那麼今年第1季房價泡沫尚未達到歷史高點，但泡沫卻有持續成長的跡象。

其實有泡沫，並不代表馬上會破裂，因為泡沫會長期存在，只是有負、有正，有大小之分，輕重之別。現階段業界都把泡沫化與房市崩盤劃上等號，我認為這個說法確實有失偏頗。因為泡沫破裂的前提是所得與租金無法持續成長，銀行不斷增加借貸，而房價卻繼續上漲，泡沫愈吹愈大，甚至破滅。目前只能說是有泡沫化的疑慮，但還不至於到達崩跌的地步。

只是要注意的是，房市泡沫代表民眾過度將資金投資房地產（over investment and consumption in real estate），會排擠其他的經濟活動，不利國家長期發展，也會造成貧富更懸殊。台灣的房屋自有率達87%，但卻是極度分配不均，形成潛在的社會問題。根據調查，全台平均有四分之一民眾擁有2棟以上，有二分之一擁有1棟房子，

剩下的四分之一完全沒有房子。倘若房價上漲，有2棟房子以上的人是最大受惠者，他們才可以獲利了結，從房市賺到財富。而只有1棟房子的人，就算想換屋，也因漲幅太大，無法換到更好、更大的房子，最後只能搬離市區，生活品質反而下降。更遑論根本沒有房子的人，買不起房子的無力感更深。

當然有部分業者也提出辯駁，包括520後台灣即將邁入另一個里程碑，開放陸、外資來台置產，對房市將產生結構性變化，但真的是這樣嗎？我認為，短期要達到的機率並不大，主要有以下3大原因。

第一，支撐房市成長不墜的核心是需求，如今台灣房市處於供過於求，無法看到實質需求（包括人口及所得）大幅提升。

第二，根據新總統馬英九提出的633經濟政策，不少機構預估今年經濟成長率6%的政策支票很可能跳票，再加上明年全球經濟成長率仍將下修，前景並不樂觀。

第三，日前重量級的大陸房地產業者來台表態指出，他們最希望投資台灣的休閒觀光產業，由此可知大陸企業來台投資，扮演的也是供給者的角色，而非需求者。

歷史會說話，房地產漲跌不變的真理是供給與需求，支撐房價上漲的基礎是經濟成長及所得增加，現階段台灣房市能否續強，這兩項指標已經告訴我們答案。



張全鵠

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年第4季 房價年所得比

台北市 8.6 倍

台北縣 7.1 倍

高雄縣市 7.1 倍

桃竹縣市 6.4 倍

台中縣市 5.9 倍

資料來源：政大台灣房地產研究中心