

# 台灣房市已經轉為「熊市」

房地產景氣對策訊號已連續4季下滑，可以肯定台灣房市進入修正期，無論是有殼族或無殼族，都得開始面對台灣房市進入空頭市場的事實。

如果你認同經濟學的景氣循環理論，那麼你就應該注意台灣房市的「熊市」已來臨！根據內政部建研所公布最新「房地產景氣對策訊號」，已連續4季出現代表景氣趨緩的黃藍燈，幾乎已經可以斷言台灣房市已進入收縮期，民眾要正視房地產景氣下滑的事實。

過去30年，台灣房市雖然呈現「大漲小回」走勢，但收縮期明顯比擴張期長，約7～10年，若從2007年第2季的高峰起算，現在修正只是「剛剛開始」。

因為房市景氣循環必須經過5個階段：供給量萎縮→銷售率不佳→議價空間加大→交易時間拉長→成交價格下跌，成交量及成交價必須都一起修正，才能算完成。目前房市僅止於量的調整階段，接下來才會是價格調整。

但是調整的速度不會太快，因為過去4年國內建商受惠於房價上揚，賺足不少資本，再者台灣利率沒有勁升的條件，建商有足夠財力「度小月」，因此也不會輕言降價，如果價格修正速度愈慢，房市修正期就會拉長。

那麼何時才是修正的高峰期？我認為為房市修正的引爆點，將出現在新成屋交屋潮後，特別是推案量較大、投資客集中的新成屋或小套房，會是第一波觀察指標。因為現在房地產市場氣氛低迷，投資客面臨短期賣不掉、也租不掉的窘況，資金壓力較沉重者，很可能會斷頭殺出，引發骨牌

效應，這股連鎖效應將從相對偏遠的郊區向內擴散。

至於小套房則是第一波金融機構放款緊縮的產品，從貸款利率較高、投資客介入比重高等條件來看，小套房的影響程度很深。

若從經濟面分析，台灣處於負所得的情況（定存利率扣掉通膨率為負值），民眾的荷包縮水，更沒有支撐高房價的條件。就算三通將使得台灣經濟好轉、提升就業率，帶動所得增加，但這個效應並不會發生在今、明兩年。

目前市場仍有不少似是而非、不切實際的利多充斥，包括買房子可以抗通膨、建商標地成本提高。

但是「買屋抗通膨」的前提是買的時間要夠久，並在對的時間進場，否則通膨率3～4%，買在高檔的房價卻慘跌10%，反而更得不償失。

至於建商常以「土地成本高，房價不會跌」當成利多，就更不合理了，因為影響房價漲跌的關鍵是供需、而非土地成本高低，建商也可能看錯趨勢而造成倒閉，這也不足為奇。

面對房市空頭來臨，有殼族面臨利率及通膨率雙率上升的環境，在能力範圍內最好提前清償房貸，至於無殼族可先觀望1、2年，真的非買不可的話，試著透過銀行逾放屋或法拍屋，尋找相對便宜的房子才是上上之策。



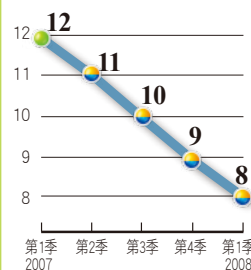
張全鵬

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

## 房市景氣對策訊號連4季下滑



資料來源：內政部建研所