

# 房市空頭 會持續3到5年

雖然近期仍有多筆創新高的土地標案利多，但仍無法抵檔房市熊市來臨的事實，在這段調整期中，無殼族、有殼族及投資客要有不同因應策略。

上期我們談到房市已經確定轉為熊市（空頭市場），接下來大家最關心的就是：熊市會持續多久？目前市場的預測是短則1年、長則10年，但我認為3至5年是比較合理的。

先前我們曾提到一個完整的景氣循環，必須經過「價」、「量」的調整，但目前房市的修正只看到「量」的調整。以最新的國泰房地產第2季指數來看，先前漲幅大的台北縣、台北市推案量已比上一季小幅萎縮，而提早修正的中南部則是微幅增加，可見最抗跌的台北地區，房價已開始進入初期修正。

不過光是「量」的調整仍不夠，一個完整的景氣循環除了價格大幅鬆動外，還要有一些廠商及高槓桿的投資客被市場淘汰的現象，講明白一點就是，當市場有不良建商倒閉，投資客因資金周轉不良斷頭殺出，以及法拍屋數量大增時，才是底部的出現，而這才算是完整的景氣循環。

面對長達3年以上的房市熊市，你該如何因應？我認為，沒能跟上前一波大漲的無殼族，最好暫時不買或是先租再買，觀望一陣子再決定出手時間；至於非買不可、有需求的人，要慎選抗跌性佳的產品，像是三房兩廳的標準住宅，而千萬要避開小套房及豪宅等轉手性較弱的產品。

在區段的選擇，市區中心的好地段是首選，要避開千戶的大型開發案，選擇數十戶的小型案子，較能避開房價被修

正的命運。主要是因為大型開發案遇上景氣不佳時，賣壓較為沉重，房價修正的幅度比小案子更大。

至於有殼族更要保守因應「雙率上升」（指利率及通膨率）的苦日子，因為全球通膨仍在升溫中，國內利率看起來漲勢未歇，在全球景氣趨緩、賺錢不易的年代，有能力的民眾要盡快把貸款還清，要把握「省息就是賺錢」的原則，而消費心態要更趨於保守，學習勒緊褲袋過日子。

對投資客來說，除非是眼光獨到，風險承受能力高者，可以短進短出外，其他業餘投資客最好要避開，因為現階段幾乎沒有機會賺到房市波段行情，甚至在年底的交屋潮湧現後，恐怕還會有一波投資客殺出的骨牌效應。

當然在這段房市修正期，多多少少也會出現房市利多，以近期最具指標性的信義聯勤土地標案來看，最後僅出現一組人馬、一張標單的投標情況，我認為，這並不能解讀成市場一片看好，必須以「個案」看待，甚至應該回頭想是否多數建商都不看好？更何況得標的元利及國泰集團已表態，希望養地5年再開發，也印證這2年並非最好的推案時機。

消費者的購屋心態容易被市場牽動，在不景氣的年代，你更需要用客觀角度做出最佳購屋決策。



張金鵝

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

## 第2季 國泰房地產指數

(相較上季推案量指數)

台北市

-9.40%

台北縣

-7.79%

桃竹地區

38.97%

台中都會區

91.6%

南高都會區

84.91%

資料來源：政大房地產研究中心

