

房價跌5% 損失就高過房貸補貼

行政院加碼推出2千億元優惠房貸的「牛肉」，無疑是鼓勵民眾現在進場購屋，此舉不僅無法扭轉房市下滑趨勢，同時還可能陷民眾於不利。

為了挽救欲振乏力的景氣，行政院端出來的振興經濟方案之一，就是增撥2千億元的「房貸牛肉」。政府將首年房貸降至2.925%，並提高貸款額度100萬元，台北市每戶最高可貸350萬元，其他地區為300萬元。

在行政院提出優惠房貸方案的同時，官員表示，「現在政府若不救房市，房價可能會『血流成河』，因為房價在調整過程，是十分緩慢的。」這樣的言論不僅令人感到「錯愕」，更吊詭的是，台灣房市真的需要振興嗎？

回頭來看2007年下半年，房市已走到多頭的盡頭即將反轉，但因今年3月將舉行總統大選，選前上演噴出行情秀，房市從第1季高檔反轉，至今只能算「剛剛開始修正」，此時政府出手救房市，等於是逆市場而行，究竟政府有多大的力量可以支撐房市不墜，令人存疑。我認為，台灣房市最大癥結不在於補貼不夠，而是民眾所得沒有跟著提升。

從2008年第2季的「住宅需求動向調查」，就能看得出一些端倪。今年第2季整體房價信心分數下降至90分，比第1季大幅下滑，最特別的是，對於台北市未來1年房價信心指數下滑至66分，這是從2002年開辦此項調查以來最差的分數，顯示購屋者對台北市房價的認同度低。由於第2季的台灣房價所得比仍在高檔，因此購屋者只能轉而尋找小面積、低總價的產品。

現階段台灣房市需要的是休息，而不是振興，因為台灣房市面臨的問題在於，房價過高、供給太多、銀行緊縮、所得無法增加等4大困境，但行政院推出2千億優惠房貸的藥方，不僅無法對症下藥，恐怕還弊多於利。

因為政府推出的優惠房貸方案，有點鼓勵民眾在高點進場意味，卻可能陷購屋人於不義，讓購屋人承擔房價修正的風險。以政府補貼0.7%的利差、貸款350萬元計算，等於每年每戶補貼2.45萬元，但只要房價小幅修正5%，損失就遠高於這個數字。

再者政府在提出振興房市方案時，必須掌握最佳時點，當房價落入谷底時，由政府帶頭推動，才能有效刺激房市交易量，現階段推出優惠房貸方案，恐怕只能替已有能力且正要買房的人錦上添花，無法對買不起房子的弱勢族群雪中送炭。

其實只要讓過高的房價經過市場修正，回到合理價位，等待景氣來臨，而政府要做的是刺激經濟，提高就業機會，讓民眾的所得跟著增加，兩帖藥方同時並行，就能讓多數人買的起房子。

現階段想置產的購屋人，在進場前應審慎評自己的付款能力，以及所處區域的房價走勢，千萬不要因為「優惠」而購屋，因為這樣的優惠，很可能讓自己陷入20年沈重的房貸負擔。



張金鵬

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

台北市房價信心分數創新低

