

歐美房市未止跌 台灣房市不會回穩

國際金融風暴來勢洶洶，原本正處於修正循環的台灣房市，下修力量加重，投資人在這場風暴中要冷靜且保守看待，不要貿然危機入市。

不動產泡沫化是這波全球金融風暴的元兇，若與過去幾次不動產泡沫比較，可以發現兩個最大的差異點：一是這次全球不動產的泡沫，來自金融業的過度包裝，造成不動產長期脫離基本面的價值；二是透過衍生性金融商品交易，不動產從一個具Localize（地域性）色彩的標的，變成一項全球性的投資商品。最後這場風暴從美國房市破滅，演變歐洲、日本、中國市房市的泡沫，形成一連串的金融骨牌效應，台灣也無法置身事外。

由於不動產具有異質性強、價格不完全透明、交易過程繁複以及變現性差等特性，因此修正時間遠比其他投資工具如股票來得更長。換句話說，因為不動產特性使然，對於全球景氣的復甦要有更長的心理準備。從現在看來，台灣房市何時復甦，不只要看國內房市的成交量、成交價的調整速度，還得看國際房市何時可以止跌。

其實如果撇開當前金融風暴不談，台灣房市受到今年選舉利多因素而創下新高後，從第2季開始明顯感受房市回到往下修正的循環軌道，而在遭遇全球金融風暴的外在因素後，這個下修的力道只會更強，勢必會加速房市探底。再加上這次金融風暴已重傷不少銀行，對營建廠商的資金周轉恐怕也將造成不利的影響，這些效應將慢慢發酵。

根據內政部建研所最近發布的第2季「房地產景氣對策訊號」調查，景氣綜合判斷

分數為10分，雖比上季上升2分，但仍是連續5季出現黃藍燈。比較特別的是，有部分數據出現明顯下滑的徵兆，譬如代表未來3季景氣的「領先指標」綜合分數大幅下降，從101.51分降為98.50分，意謂明年第1季後的房市景氣將會大幅下降，同時相關產業調查亦呈現對未來房市發展也不樂觀；其次，由於國際金融風暴震盪劇烈，近9成廠商認為國際環境不佳的影響很大，必須做好「過冬」的心理準備。

原先我們預期落後補漲的台灣商用不動產，可望撐起房市半邊天，不過由於馬政府上任後推動的愛台12大建設，以及開放觀光等重大政策，不如預期樂觀，使外資也未加碼投資台灣房市，再加上明年全球經濟將比今年更差，與景氣連動密切的商用不動產，預期也將隨之向下修正。

現階段投資人必須認清兩個事實：台灣房市因為價格不夠透明，比歐美房市不具效率，無法迅速反應市場價格，房價下修的時間反而會比歐美房市來得更長，目前估計歐美房市至少要經過2~4年的調整期，而歐美房市若沒有先止跌，台灣房市也不會回穩。

在這段房市調整期，投資人千萬不要認為市場會在短時間內修正結束，就輕率的採取危機入市的行動，無論營建廠商或投資人都要有保守、度小月的心理準備。



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

房地產領先指標



資料來源：內政部建研所