

跌到2年前起漲點 才是合理房價

近期不少房地產廣告標榜「租金買房子」，在低利率時代，這樣的廣告訴求讓人眼睛一亮。但現階段真的是「轉租為買」的好時機嗎？

最近不少房地產新推案大打「租不如買」廣告，在定存利率跌破1%的環境中，這樣的廣告確實吸引手上有點小錢的民眾。然而，在低利率、低報酬率的經濟環境中，用租金買房子的訴求，真的能讓投資者立於不敗嗎？

國內1年期定存利率僅剩0.9%，房屋貸款利率約2.5%，以貸款500萬元、貸款20年計算，月付利息約1萬元，表面上用租金扣除房貸利息綽綽有餘，但實際上，現階段採取「租不如買」的投資策略，有值得討論的空間。我們不能否認目前的低利率環境，租金的確可以抵補房貸利息，但採取「租不如買」投資策略的前提是：房價波動小，或在房市谷底期進場，才有獲利的機會。顯然，現階段並非最佳時機。

根據2008年第4季「國泰房地產指數」，全國預售屋市場呈現「量縮、價未跌」的情況，而今年開春至今，房價仍處在相對高檔，加深下半年修正的壓力，也使得這波房市修正時間，會比市場預期的3年來得更長且更久。倘若如此，現在就採取「租不如買」的投資行動，恐怕會造成「賺了租金、賠了房價」的情況。

在金融海嘯過後，民眾對股票、基金避之唯恐不及，反而認為房地產至少不會變成壁紙，並過度期待房地產可帶來的報酬率，我認為多數民眾對投資房地產抱持至少不會讓資產賠光光的迷思。

我認為並非如此。我同意房價在空頭來

臨時，跌2~4成已很可觀，也鮮少房價一跌就是9成，但別忘了，房地產是高槓桿的投資商品，如果跌個2成，自備款也化為烏有，怎麼能說投資房地產不會賠光光呢？

其次，「投資房地產可以快速致富」也非絕對。上期我們曾談到，房地產是兼具投資與消費的工具，以台灣的市場規模來看，有8成民眾是長期、自住為前提，只有2成會把房地產當成理財工具、賺取價差，這樣的結構使得房地產的波動性，比其他投資工具來得低，它的景氣循環短則5~7年、多則10年以上。換句話說，你必須正確抓到景氣循環，確實執行「低買、高賣」，才能賺到錢。

也有很多人認為，投資房地產很簡單，只要買了放著就好。其實，就算在房市谷底期進場、買屋收租，也千萬別忘了，持有房子的成本並不低，包括交易成本、稅賦、維修成本等，這些支出千萬別忽略。

那麼現在是買屋的好時機嗎？我的答案是：如果市場的聲音是下半年會變好，那麼就等到下半年再看吧！畢竟現在是買方市場。但我想大膽的預測，下半年才是房市的轉折點，因為上半年經濟數據轉差，失業問題惡化，下半年恐怕才是法拍屋、建商倒閉的開始。民眾不妨採取「先租代買」的策略，留意品質佳、區域、條件好的房地產，至少要等到房價跌到2年前起漲點時，才是合理的進場價。



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

國泰房地產指數

2008年全體推案金額
比2007年

↓21.05%

2008年成交量指數

↓27.8%

資料來源：國泰房地產指數