

景氣不好 就不能購屋嗎？

景氣好時，房地產是賣方市場；不景氣時，就得看買方臉色。從住宅需求動向調查看出，未來1年房價信心不足，但景氣不好，真的就不能進場嗎？



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

張金鵬

近期媒體充斥國內景氣疲弱、失業率居高不下、進出口衰退等重大利空新聞。這些壞消息讓民眾更加膽戰心驚，也讓實際有購屋需求者裹足不前。但是「景氣不好，難道真的不能購屋嗎？」我的觀點是：現階段若有迫切地自住需求、也負擔得起，做足功課，已找到心目中很喜歡且無可取代的房子，那麼就去買吧！

這樣的說法，並未抵觸先前我認為房價將盤整5~7年的看法。根據2008年「第4季住宅需求動向調查」，五大都會區的綜合信心分數已持續下降至50分，創下6年來的新低，台北市購屋搜尋者的信心指數也創下新低至47分，需求端來看，民眾對未來1年房價信心不足。

未來房價會跌多少？從調查中可看出，購屋搜尋者預期未來房價跌幅23%，已高於近期房價跌幅20%，顯然潛在買盤是悲觀的。值得注意的是，在問及民眾購屋首先考量因素時，回答的答案依序是居住單元（指的是面積、格局、視野等）、社區環境，最後才是價格。顯然，價格並非民眾唯一的購屋準則，這點是值得慶幸的。

我一向主張，買一間心中理想的房屋，勝過買一間不理想、但便宜的房子，也就是說，當購屋的品質與價格產生衝突時，我傾向往品質的方向靠攏。我住在政大附近，由於偏愛有景觀的高樓層大樓，10幾年前買進自住房屋時，雖然貴了點，但社區環境不錯，河岸景觀稀有、無價，很值得！

我想強調的是，房地產的異質性高，每個人對房子的偏好不同，並沒有一個通則或公式，可計算出個人心中所喜歡的房子究竟應值多少錢？但對自住客來說，房子應該視為消費財，也就是理想中的房子，主要是看你願意花多少錢、能否負擔等問題。

回過頭來，現在大家關心的是，房市修正幅度夠了嗎？我的觀察是，這波金融海嘯將全球所有資產泡沫吹破，房地產的盤整期勢必會拉得更長，我無法確認台灣房市是否已到谷底，但可肯定的是「現在不是谷底」。對自住客來說，有迫切需求，當碰到好的產品、又負擔得起，對價格又太不在意者，還是可以進場，不過要非常地仔細小心的作功課為前提！

我認為，這波房市復甦可能是「U」型走勢，底部會走多久？得視景氣復甦情況而定。因此，投資客想再進場，至少得再等個3~5年。從調查數據也可看出，租金已有往下調整、空置率上升的跡象，更加壓縮投資獲利空間，倘若租金無法止跌，投資客沒有充足的現金流支應貸款，可想見未來斷頭壓力會更深。

就算很幸運的挑對時機，在底部區進場，但也得仔細精算成本，因為房市從谷底至回升，還得熬上幾年才有價差可賺，這段期間依然要付利息，資金成本必然不輕，而且必須耗時、耗力管理房產，因此短期間如果無法確認租客的品質，就避開店面、小套房、商辦等需要租金收益的房地產標的。

本專欄僅代表專家個人觀點

