

現在找「好房子」 比選「好房價」更重要

房市出現成交量回升、增撥優惠房貸的好消息，增添購屋信心，但房市復甦了嗎？套一句股市術語，我認為，現在正處於「房市空頭的反彈波」。



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

張金鶚

近期媒體陸續報導許多房市景氣好轉的跡象，譬如股市回溫、營建股大漲；第1季房市成交量增溫；利率已達谷底，租屋不如買屋等，似乎顯示房市已走出谷底陰霾。

但市場交易呈現的訊息卻與代表房市景氣前景的訊號脫勾，不但2008年第4季「房市景氣對策訊號」中，已連續2季出現代表低迷的藍燈訊號，從廠商經營意願調查也可看出，建商對下半年房市並不樂觀，甚至代表房市景氣的領先指標（2009年第4季），更出現大幅下滑的驚人數據。

為什麼明明看屋的人變多，但我仍認為房市景氣尚未復甦？主要原因有：首先，根據歷史經驗，台灣房市從未出現房價尚未明顯下滑、卻能在不到1年修正時間就明顯復甦的V型反彈，此與房市本質及歷史經驗不符；其次，房市復甦大約落後總體經濟景氣1年，現階段台灣景氣或許可見1、2隻春燕，但實際上尚未進入全面性復甦的階段。

近期各大房仲陸續公布房市成交量逐月成長的好消息，但仔細解讀月增率的數據，主要是跟過年期間的淡季相較而出現明顯成長；倘若與去年同期相較，今年第1季仍是衰退，就此論斷房市已經反轉向上，未免過於簡化。即便現在是利率低檔、租不如買的環境，但以現在租金、房價雙跌的情況，想進場的投資人，我衷心建議要審慎一點。

其次，在這波全球景氣衰退後，房地產被抹上一點「神話」的色彩。很多業者打著「房地產長期趨勢呈階梯式上漲」「不景氣投資房市準沒錯！」等口號，我都認為有失偏頗，因為相較其他投資工具，房地產是實質資產，短期或有漲跌，但長期趨勢向上成長的前提是：經濟必須持續成長；其次，房地產投資報酬要能夠長期且穩定的高於經濟成長率，我認為這樣的機會並不存在。

換句話說，房地產要長期上漲的兩大核心關鍵是：民眾所得增加（也就是經濟成長率要持續成長）以及租金上揚（租金報酬率提高，房地產跟著增值）。然而，現在台灣的情況是：租金下跌、所得減少，這樣的基本面十分脆弱。

在不景氣的時代中，投資房地產的策略究竟為何？我認為最重要的是，購屋人要自覺、消費者要自主。過去台灣消費者被市場教育的太偏重關注價格、而忽略房屋的品質，房市熱絡時，許多打帶跑的建商混水摸魚推案，消費者容易吃虧上當。

但當不景氣降臨時，建商勢必會用心推出更好產品、更貼心設計與施工以吸引客戶，因此現在你反而有機會挑到物超所值的房子。所以我認為現階段買「好房子」比選「好價錢」更重要。倘若消費者幸運的看到适合自己需求、負擔能力充足、物超所值、無可取代的房屋，就算沒有政府的優惠房貸，也應該勇敢做決定。

本專欄僅代表專家個人觀點

