

房市資訊真假難辨 購屋腳步宜停看聽

央行在最新的《金融穩定報告》指出：「台灣房地產有明顯下修的力量」，但銀行卻努力衝刺房貸業務，已為下一波房市風暴埋下伏筆。



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

央行每半年會公布《金融穩定報告》，最新一期報告第59～63頁指出：「台灣房地產有明顯下修力量，銀行要注意不動產放款的信用風險」。然而，央行的報告媒體忽視，連銀行也擺一邊，多數銀行的放款心態轉為樂觀，如果連銀行最後這道防線都失守，台灣房市泡沫再度吹大的代價將很慘烈。

為什麼央行提出的房市警訊與市場訊息差距這麼大？我認為市場訊息存在許多盲點，民眾抱著「與其未來可能買不起，不如現在先進場」的心態，造就這波房市的「非理性榮景」。

拿近期房市土地交易頻繁、價格回溫來說，試問，土地標售熱絡與你我買屋有何相關？過去也曾發生建商談判情勢高價標下土地，最後卻成為拖垮建商財務的最後一根稻草。若將未來房價漲跌與土地標售價格直接畫上等號，坦白說，是建商推銷的說辭之一。

至於熱鬧登場的超級豪宅「文華苑」，激勵營建股衝上新高，市場瀰漫著一股「再不買、就買不到」的氛圍。事實是，每戶4億元的「文華苑」，只會對每年交易量不到全體成交量1%的金字塔頂尖族群產生影響，但媒體過度渲染其影響力，成為民眾誤判情勢的幫凶。

最後是放寬陸資來台，點燃資金行情。這點政府要負最大責任，台灣缺資

金嗎？開放後，有多少陸資會投入房地產？我認為陸資或許會投入上億元資金到股市，但絕不會買進上百戶房子。因為資金行情特性是「有進有出」；但房地產是實體資產，必須回歸到的實質需求，目前台灣房市基本面並未復甦，不要天真妄想陸資會抱錢「囤」房子。

從數字來看，第2季房市沿續開春後氣勢、交易十分熱絡，但我認為這是短期現象，須再觀察。因為市場充滿利多，民眾誤認房市已打底完成，可以進場買屋了。這樣的榮景終究只會讓房市泡沫愈吹愈大，最終將受到景氣不佳、失業率未改善、所得未提升而重重的回檔。

現在房市真相、假相混淆難辨，加上銀行為衝業績、搶市占率，推出二胎房貸，甚至房貸利率都殺紅眼。未來若連銀行這道最後防線都失守，那麼台灣可能步上1990銀行過度借款的年代，再次步上房市10年空頭的後塵。

根據最近學界的實證研究，這個全球市場效率最高、資訊透明的美國房市，從2006年開始修正已3年，如今還存在1成的泡沫；相較之下，2008年Q1台北市房價隱含3成多泡沫，隨著全球景氣回檔，台北房價只經過不到1年的調整，就醞釀一股回升的契機。究竟這是真相、還是假相，難以釐清，但美國房市的調整經驗，或許可做參考。

本專欄僅代表專家個人觀點

