

買錯房子 比不買房子更慘

買方愈不理性，房市愈容易重蹈去年總統大選的覆轍，資金行情只是短期房市利多，依我看，今年下半年不是買屋的最好時機。



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

上月房市每周一利多，包括縣市升格、都市更新、國產局標地等題材發酵，讓我回想去年總統選前樂觀的氣氛，當時業者炒作陸客觀光、開放陸資來台議題，將北市房價推上歷史天價。

樂觀氣氛背後，隱藏許多看不見的真相。2007年下半年我提出房市泡沫的警告，但趨勢硬是被選舉推上高點，但很快的，市場給了公道。去年第2季開始，房市出現沈重修正壓力，政府為了救房市，推出八大救市方案；房仲為了救業績，展開屋主降價活動，救市措施仍記憶猶新，但經建會公布「住宅需求動向調查」顯示，部分民眾認為房價不合理，但卻拚了命去買，究竟是為什麼？

市場利多不斷形成「再不買就買不起」的氣氛，讓消費者無力招架，倘若大多數弱勢族群，或首購族因市場塑造的氣氛而購屋，該回而不回的房市，恐怕將重蹈去年總統大選覆轍，房市漲得愈高、下跌力道愈重。若不審慎思考就衝動購屋，很可能成為最後一隻老鼠。

從「第2季國泰房地產指數」可看出，全國、台北縣及台北市有明顯反轉壓力，中南部地區價格微幅上揚。從資金、利率、政府作多等情勢來看，已無法斷言第4季一定會出現修正的壓力，但可以肯定的是，資金行情只是短期效應，最長不會超過1年，支撐房市長期走

揚如GDP、失業率及實質所得等基本面向並未好轉，最慢明年房市一定會出現修正，換句話說，今年下半年不是購屋的最好時機。

錯綜複雜的環境下，購屋人該如何自處呢？我的看法是：價格不合理就不要買，也不要為了利多而買。很多人買水果、或買小家電，都會因價格不合理而不買；一旦面臨買與不買房子，就變得十分不理性，甚至做出「就算價格不合理，也拚命去買」的決策。決定買屋的臨門一腳，不是因為市場利多，而是真正經過思考後所做的決定；相較於買消費品，我認為，買賣的東西特別要重視風險，因為房子買錯了比不買更慘，甚至可能成為一輩子扛房貸的屋奴。

當然有人反駁，買房子可能會增值、財富倍增，沒錯！但投資總是有賺、有賠，不要把買房子變成一種對賭遊戲；也有人認為，照這樣很可能一輩子都買不到房子，是有可能！但我認為沒買房子，也好過買錯房子。

當前台北房價呈現短多長空走勢，自住需求的買方，應以7成消費財、3成投資財的尺度來衡量，也就是，評估自身需求包括負擔能力、價格合理、生活機能、交通便利等各項條件占7成，未來增值機會占3成比重來衡量買與不買，如此，才不會買到後悔一生的房子。

本專欄僅代表專家個人觀點