

優惠房貸停辦 是房市修正的警訊

政府推動多年的優惠房貸在今年畫下休止符，隱約嗅出政府不願帶頭做多房市的氣氛，這項政策或許就是房市多空的重要轉折。



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

八八水災重創南台灣，推出多年的優惠房貸終於喊停了，過去我常常提醒，政府推出優惠房貸政策，應該在房市處於歷史相對低檔區，例如2003年SARS爆發期間，而非扮演房價上漲的幕後推手，尤其是當前台灣房地產已處於5年多頭的相對高檔，倘若此時優惠房貸再續撥，只會讓購屋人賺了利差、卻賠上房價。

此時政府臨時喊卡，表面上是避免財政壓力過大，為救災籌措重建經費，但骨子裡或許政府已警覺到優惠房貸政策違背公平正義原則，除了淪為建商炒作市場的幫凶外，對於中低階層的無殼蝸牛幫助並不大，顯然，政府已經開始重視引導房市回歸基本面。

觀察近期房屋交易市場反應，也的確受到優惠房貸停辦造成某程度的心理衝擊，以致於交易略顯清淡，敏感度高一點的投資客認為這是市場一大警訊，分析原因在於：政府不再做多，提供長期且低利貸款做為市場資金的「奶水」，也間接造成投資客的卻步。

初期許多銀行表示將持續提供低利的優惠房貸，但可別忘了，銀行開門也要賺錢，就算房貸利率殺紅眼，但多半屬於「前低後高」三階段的階梯式房貸，更何況央行未來升息空間比降息更大，未來2年房貸利率只會愈墊愈高。

只要銀行守得住這道最後防線，不再源源不絕的提供超低利率房貸，投資客及建商可能因貸款壓力過大、銷售不佳，就有降價的空間，房價得以順勢修正。因此我認為，優惠房貸停辦將是房市修正的臨門一腳，甚至可能是房市多空的分水嶺。

今年以來，房市一直處於看回不回、多空交錯的拔河戰，隨著陸資來台的消息鈍化，房市不再受政策扭曲而回歸市場機制，加上明年房市的交屋潮湧現，房市衰退的趨勢將更明顯，特別是大台北地區。

那麼這波修正會多劇烈？以去年4月我所做的「房市泡沫化調查」來看，當時台北市房價隱含有2~3成的泡沫成分，若以此為比較基準，今年台灣民眾所得下滑、租金下跌、全年經濟負成長，但台北市精華區許多房價卻已飆破去年同期水準，我可以大膽的說，現在房市的泡沫成分比去年更大，因此這波市場修正也將更深、更重。

此外，水災對中南部房市或有衝擊，但就像921地震後，中部建商思索如何提供更好的居住環境與房子，我認為，中南部將慢慢出現建設的新奇蹟，未來將有更多建商重視維持永續生活環境，而蓋出更高品質的房子，反而不需因水災而對中南部房市太過悲觀。

本專欄僅代表專家個人觀點

