

中產階級拒絕買屋 房價才會回檔

近期政府期望透過貸款及稅賦手段，調整房價結構性問題。其實面對不合理的高房價，只有中產階級採取「拒買」措施，房價才會快速回檔。



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
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

今年10月中旬，央行總裁彭淮南建議金融機構辦理房貸授信時要審慎核貸；經建會主委蔡勳雄表示，將針對不動產相關稅負進行全面檢討；財政部長李述德鬆口，豪宅貸款門檻應調高；連台北市政府都研擬開徵豪宅稅等。難得看到官員表態正視房價不合理現象，但是政府的美意能不能抵抗年底選舉來自產業界壓力，恐需時間觀察。

當前民眾處於「購屋矛盾情緒」的糾結——明明房價不合理，但卻拚了老命去買？短期房價只微幅修正，但著眼於房價長期上漲，陷入「不買會後悔」的不安中。這兩年房價雖不合理，但第一批咬牙買進的人成為房市贏家，他們明知價格不合理卻依然買進，買房後反而期待房價持續上揚；相反地，耐不住性子、擔心日後買不起的最後一批買家，卻可能成為最後一隻老鼠的輸家。

這種「明知不可為而為之」的弔詭現象一再發生，在房價高檔，倘若買不起房子的購屋人都忍痛進場，那麼房價就更不容易得到修正，這樣的矛盾行為只會讓全民都成為最大輸家，因為當負擔不起房價的人最後都跳進這場賽局，最後房市將因泡沫愈吹愈大，終將破裂。

有什麼方法可以讓不合理的房價，停止不理性的上漲呢？我認為，方法就是中產階級要拒絕買屋。台灣約5成民眾僅有一棟房子、25%是擁有二屋以上的

多屋族、25%是無殼蝸牛。房價上揚對誰有利？對誰不利呢？答案很簡單，多屋族最有利，無殼蝸牛最不利。

對多數擁有一屋的中產階級呢？過去民眾都認為只要房價上漲，資產跟著水漲船高，整體資產是增值的。但我認為，房價上漲對於只有一屋的中產階級是不利的，當面臨換屋、期待提高生活品質時，高房價卻讓他們束手無策。

因為即使自有房子的總價由500萬漲到1千萬元，帳面價值增加1倍，不過當中產階級需要更大的房子、更好的生活品質時，同時期1千萬房子也漲到2千萬。換句話說，房價上漲對只有一屋的中產階級是不利的，因為你的換屋成本變高了，唯有等到房價下跌，你才能夠負擔得起。

所以說，現在面對房價的不合理，中產階級只能自救，只要中產階級與買不起房子的無殼蝸牛，都能夠理性的拒絕在此刻硬著頭皮買屋，隨著買方愈來愈少，房價自然而然就會回檔。

那麼房價回檔後，何時可再進場呢？由於目前仍然沒有客觀、透明的訊息可供判斷，因此主觀上，可以先問問自己是否負擔得起？只要不使用寬限期、每月本息平均攤還下，房貸支出小於收入的三分之一，才是合理的房價水準。而當房價修正到這種價位時，就是最簡單的買進指標。

本專欄僅代表專家個人觀點

