

小心假性需求 將讓房市多殺多

由於政府降溫房市的政策無法落實，原本可能回檔的房市，在檯面下依然熱鬧滾滾，但回歸供需的基本原則，未來房市將呈現M型衰退。



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

都會區高房價躍升為10大民怨之首，原以為政府祭出多道金融手段，可望有效抑制房價，但從房屋稅分級喊卡、銀行限縮第二戶房貸等措施，我們看到政府決策過程反覆，對銀行控管只是重重提起、輕輕放下，也讓人民看破政府「不是來真的！」使得今年329檔期房市又開始熱鬧起來，泡沫也愈吹愈大。

過去30年來台灣房市一直處於「擴短縮長」（擴張期2～4年、收縮期7～10年）的景氣循環，最近一次房市多頭從2003年至今已7年，經歷不算短的時間，雖然在2008年下半年至2009年初曾小幅衰退，但不到1年時間就出現V型反轉的復甦，打破以往房市「擴短縮長」的原則。

我認為這是市場短暫失靈，最終將回歸到供需的正軌。市場失靈的原因不外乎資金行情、兩岸政治和解氣氛及市場資訊不夠透明等短期因素，但長期來看，房地產價格絕對會回歸供給與需求的基本原則。

很多業者從房市交易熱絡的數據，試著找延續房市多頭的原因，得到的答案普遍是——現在市場投資性需求大，比例甚至高達5-7成。

在我看來，「投資性需求」不屬於真正的居住使用需求，這類型客戶普遍資金足夠，有能力、有意願購買房地產，

買了房子不見得要自己住，某種程度上是一種「假性需求」。

由於房市投資性需求強烈，造成房價上漲，民眾買不起，而政府很快提出在大台北外圍提供平價住宅的構想，但這項政策卻很難治本，因為現在支撐房市的力量是資金多、投資性需求高，並非一般民眾的實質居住需求。政府在大台北郊區一味提高供給量，並無法解決此一問題，因此我認為，短期台灣房市出現V型反轉，但終將變成下滑力道強勁的M型衰退。

就像美國房市泡沫，當房地產變成一項投資工具後，只要碰上一個大回檔，原以為投資可以賺錢的非自用型客戶將紛紛拋售手上房地產，當這股假性需求變成市場的供給量後，就會形成一股多殺多的強勁力量，屆時房市收縮期就會走得很長很久。

購屋人目前最關心的應該是何時才是衰退時點？坦白來說，目前還很難預估，因為央行礙於經濟成長並未調升利率，投資性需求的買方口袋也夠深，而政府抑制房市的力道不夠強勁，就算市場出現任何風吹草動，業者與買方也已練就一身觀望的好工夫，抱持很快雨過天晴的心態。因此，只能說，現在「有意願、沒能力的購屋人」不要被市場混淆資訊誤導而草率進場，成為最後一隻老鼠。

本專欄僅代表專家個人觀點

