

投資客倒貨 自住客撿？

奢侈稅還沒有上路，政府現在又推出優惠房貸政策，急躁的手段讓人民早已看破，不過，這只是維護建商及選票的「居住正義」政策。

股神巴菲特（Warren Buffett）曾說過：「等待是最佳的投資」，這句話很適合套用在現在的房地產市場。

奢侈稅6月上路，很多專家呼籲：「趁著上路前多看屋，才能撿便宜。」但我主張購屋人不用急著看房子，因為至今房價並未因此大幅滑落，還稱不上是買方市場，現在急著看房子，自然也殺不到好價格。消極一點來說，看了也沒用，反而買方如果對價格無法堅持，容易被建商洗腦而衝動購屋，如此就陷入「你丟我撿」的陷阱中。

事實上，現在的房價是混亂的，短期很難看清楚多空。但對空手者來說，如果馬上做出人生最重要的購屋決策，就像進入一個看不清楚輸贏的賭局，多數人甚至是借錢（貸款）下注，除非買方覺得現在能談到滿意價格並量力而為，否則最好等到明年總統大選後再做決策，比較安全。

再從財務心理學角度，房地產交易時間長，相對股票比較沒效率，在房價上漲的過程中，投資人較願意獲利了結，因而價格越墊越高。但在市場反轉之初，房價會先緩跌，此時投資人不願賠錢脫手，等到半年後，慢慢有周轉不靈的賣方殺出；等時間再久一點，則會出現骨牌效應，這也是台灣過去4次房地產多頭行情，總是呈現「短期大漲，長期小回」的原因。

奢侈稅還沒上路，近期政府又端



張金鶚

現職

政治大學地政系特聘教授、
政大台灣房地產研究中心
主任

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

出現代住宅及青年成家貸款，並把貸款期限從20年拉長到30年，很明顯地，政府玩的是「左手打房、右手護房」的選舉手段。對首購族來說，這就像是裹著糖衣的毒藥政策。因為全球正進入升息循環，通膨很可能往上竄，只要房貸利率從2%變成4%，假設原本每月房貸本息平均攤還3萬元，利息就要多繳約6千元左右，首購族的負擔未來只會更加沉重。

再看近期政府推出的現代住宅、合宜住宅、公益住宅等，都屬於換湯不換藥的選舉政策。由於政府的土地、資金等很有限，我主張政府在照顧中低下階級的住宅政策上，應該朝「只租不售」的方向進行，讓弱勢族群居住5~10年後遷出，如此才能照顧更多需要幫助的人。

比較經建會的現代住宅及內政部的合宜住宅，差別在於前者是不賣土地、只賣房子的地上權住宅，後者是連同土地一併出售，不僅照顧的弱勢族群有限，現代住宅採取高成數、低頭期款的30年房貸，很可能陷買不起房的年輕人於不義。

一個大有為的政府，不應介入房價漲跌，要讓市場機制自然調節，政府應把重心放在健全市場，房價資訊透明是首要工作；另外把全球低利率引起的資金潮，從房市導引至如股市、REITs、辦公室等投資管道；且有效利用空屋、餘屋，這才是2300萬人最需要的居住正義。

