

反轉力量才剛要開始

奢侈稅實施後，房市經過1年盤整期，終於第3季見到空頭跡象，不論從預售屋及中古屋的成交價來看，價格已開始修正，這股反轉的力量才剛剛開始。

奢侈稅實施後，成交量持續下滑，但房價卻一直在高檔盤整，前2季市場多空拉距，終於在8月實價登錄實施後，讓房市正在反轉的事實攤在陽光下。不少業者歸咎於實價登錄，其實持平來看這個政策，只是讓「國王新衣」現形的導火線，真正原因是台灣房地產供給大於需求，目前「空軍」已全部到位。

從總經面來看，台灣今年經濟成長率面臨「1%」保衛戰，明年全球經濟成長率預估僅3%，是過去10年僅次於金融海嘯當年的新低紀錄，全球經濟成長力道疲弱，代表需求不振，不利於房市發展。

交易面來看，去年全台成交量平均萎縮2成，重災區的雙北市更少了2~4成。這波房市高點在去年第1季，盤整1年後，市場的氣氛正在改變。

在「量先價行」的理論下，長期的交易量萎縮，想賣的人賣不掉、想買的人不願意進場，原本期待再「一上一下」的投資人，在房價全都揭露後，信心開始動搖。這也是日前傳出新莊重劃區內，有數百戶投資客想降價拋售的緣故，將導致新莊房價兵敗如山倒，未來不排除有更多類似情況出現。

再者，政府與銀行心態轉趨保守。雖然美國實施QE3（第3波量化寬鬆貨幣政策），但資金效應慢慢遞減，台灣也未必能受惠這股資金潮。國內除了有奢侈稅（2年內賣屋要繳15%



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

讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可
寫信至service@berich.net.
tw信箱，張金鶚將在新書
中為你解答。

稅賦）的緊箍咒，加上銀行貸款成數下降及利率慢慢提高，當資金成本可能越墊越高，炒作空間勢必減少。

當然，很多業者認為，QE3導致物價上漲、通膨再起，唯有購買實質資產如黃金及房地產，才能保值。這個理論我並不否認，但央行總裁彭淮南已表明，國內消費者物價指數（CPI）今年可望「保2」（低於2%），在相對低水準，意謂短期沒有通膨疑慮，購屋人現在無須過度擔憂，就算明年出現通膨，倘若房價修正，房地產即使長期能保值，短期也可能面臨修正壓力。

現在要擔憂的是政府的態度，因為不論是實價登錄、奢侈稅，甚至未來的實價課稅等，長遠來看，都是健全台灣房市有利的政策方向。但在房價進入修正之際，這些政策不利建商、仲介及投資客等既得利益者，預期將有越來越多的遊說。政府千萬不可在市場未進入修正前，就一味推出救市方案，如此將讓房市修正的時間拉得更長，人民的苦日子只會更久。

對購屋人來說，房價向下修正才剛剛開始，當投資客、置產族等資金能力較充裕者，都在場外等待觀望之際，只有一套資金的自住客，現在更不應當第1個進場的炮灰，而是審慎的停、看、聽，觀察市況為優先，不需要急著進場接手，因為房市空頭修正才剛開始，預期明年將會有更明顯的降幅。

本專欄僅代表專家個人觀點

