

張金鶚專欄

政治大學地政系特聘教授

## 住宅需求的變動與因應

台灣的房市很明顯的是屬於「大市場、小政府」結構，不像新加坡、中國、俄羅斯、英、德、北歐等國家，均較偏向「大政府、小市場」。換言之，我們住宅供給的價格與數量主要均由市場力量所決定，政府除了透過法令制度外，很難透過政府的住宅供給影響房市價量。因此，市場機制的供需法則便是關鍵，當然，確保市場機制的健全應是先決條件。

### 人口結構趨兩極化

住宅由於昂貴性與居住消費為主的本質，房市的動向主要是由需求所主導，供給必須要看需求動向及早因應。所謂住宅需求（Housing Demand）指的是「有意願」且「有能力」的購屋行為，這和住宅需要（Housing Need）只有意願但沒有論及能力購屋，未能影響房市並不相同。其中購屋的意願包括消費（自住）與投資（非自住）兩種；而購屋的能力主要是指房價與所得的負擔能力。

先從購屋意願了解住宅消費需求的主要因素是人口家戶的變動，這包括了人口和家戶結構的變化。我們從人口的逐年下降，特別是少子化及老年化現象，老人多已有住房，住宅消

費需求將逐漸下降；從不婚、晚婚等單身及小家庭的增加，以及高房價負擔能力不足，將使小坪數住宅消費增加。

除此之外，就業機會、生活環境與交通便捷的影響，將造成家戶移動的主因，缺乏上述條件地區將減少住宅消費需求。另外，消費需求偏好也會隨著時間及家庭生命周期而改變，包括住宅坪數的大小、社區公設的多寡、房屋品質的優劣，掌握住宅消費偏好，才能提升住宅需求。而家戶的移動與偏好的改變，只會造成此消彼長現象，不斷新蓋住宅只會造成老舊空閒住宅的增加，若加上新蓋住宅的區位產品不佳，房市供過於求現象將逐漸顯現。

另外，住宅投資需求主要受到房價變動的預期（能否賺錢）所影響。過去房價經過幾波的漲跌起伏，景氣時機的選擇是為關鍵。這波在過去長達12年的房市景氣，房價大幅上漲後，最近3年多房價僅小幅下修盤整，未來幾年要靠房價上漲賺錢，可能機會不大，住宅投資需求也將大幅縮減。

再談購屋能力，包括流量的所得及存量的資產。眾所周知，我們長期平均所得沒有增加，加上少數多屋資產累積結果，使得貧富差

距擴大，造成少數家戶購屋能力大增，而多數家戶購屋能力大減。然而，過去由於全球資金寬鬆，國內游資充斥，不但購屋貸款利率長期偏低，而且貸款成數偏高，使得大多數家戶在背負大量的房貸下，提升其購屋能力。惟未來全球資金逐漸緊縮，利率也將逐漸提升，購屋能力將逐漸下降。

### 市場機制供需失調

面對住宅需求的下降，正常市場機制的反應是房價下跌。然而業者卻試圖透過供給來帶動需求，經由媒體的大幅廣告行銷，打動消費者心理，甚至扭曲資訊，哄抬房市假象。殊不知房地產市場機制的不健全，將長期影響社會與經濟的正常發展，最後全民承受房市不正常發展的苦果。

因應之道，消費者應認清住宅需求是以消費為主，投資為輔，而負擔能力是購屋決策的關鍵，不要勉強購屋而影響家庭正常生活。業者應充分掌握住宅需求動向，不論房市景氣、區位、產品及購屋者負擔能力與偏好都應作好功課，根本之道，應以誠信建立品牌信譽，不要欺騙購屋者。

政府應以健全市場機制為首要任務，進而保障住宅的消費（自住）需求，避免投資（非自住）需求影響住宅消費的本質，同時應加強改善租屋市場環境，以確保沒有能力購屋者的基本居住需求。