

2015年經濟學系 經濟時事專題競賽

台灣房市議題 - 台灣房市會泡沫化嗎？

經濟3A：
陳昱孝 白家翔
李正偉 周鈺庭 陳餘昭

摘要

現今的社會新鮮人，基本薪資22K，想要買到一棟屬於自己的房屋，是一件很困難的事情，M型化的社會，造成了富者愈富，貧者愈貧的窘況。
但富者在現今社會上，想利用房產獲得利益，因而炒作許多的房產，造成房價居高不下。然而當今GDP成長緩慢，而房價漲幅尤之快速，導致兩者之間的差距愈來愈大。

壹、研究動機



左圖為2002~2011年台北市的房價變化，但是如果房價居高不下，普遍的大眾又買不起，使這些房產空間在那，投資者卻找不到買家脫手該手中的房產，將會導致投資者的貸款壓力愈積愈大，而這也將會使許投資者與銀行受到巨大的損害。

1990~2003年台灣的房產曾出現房市泡沫失落10年的場景，當時正值亞洲金融風暴與本土型金融風暴，導致56家營運不良銀行遭到中央存保接管，2002~2004年的3年間，法院倒出將近87.4萬件法拍屋與土地，其中2003年最多，1年終拍賣了30.6萬件，該數字已接近奢侈稅後一整年的全國買賣移轉棟數。
而本次討論主題就是要探討台灣房市在外來是否會陷入泡沫化。

參、結論與建議

- 以下是四種應對政策來防止現今台灣進入房市泡沫化的防治措施

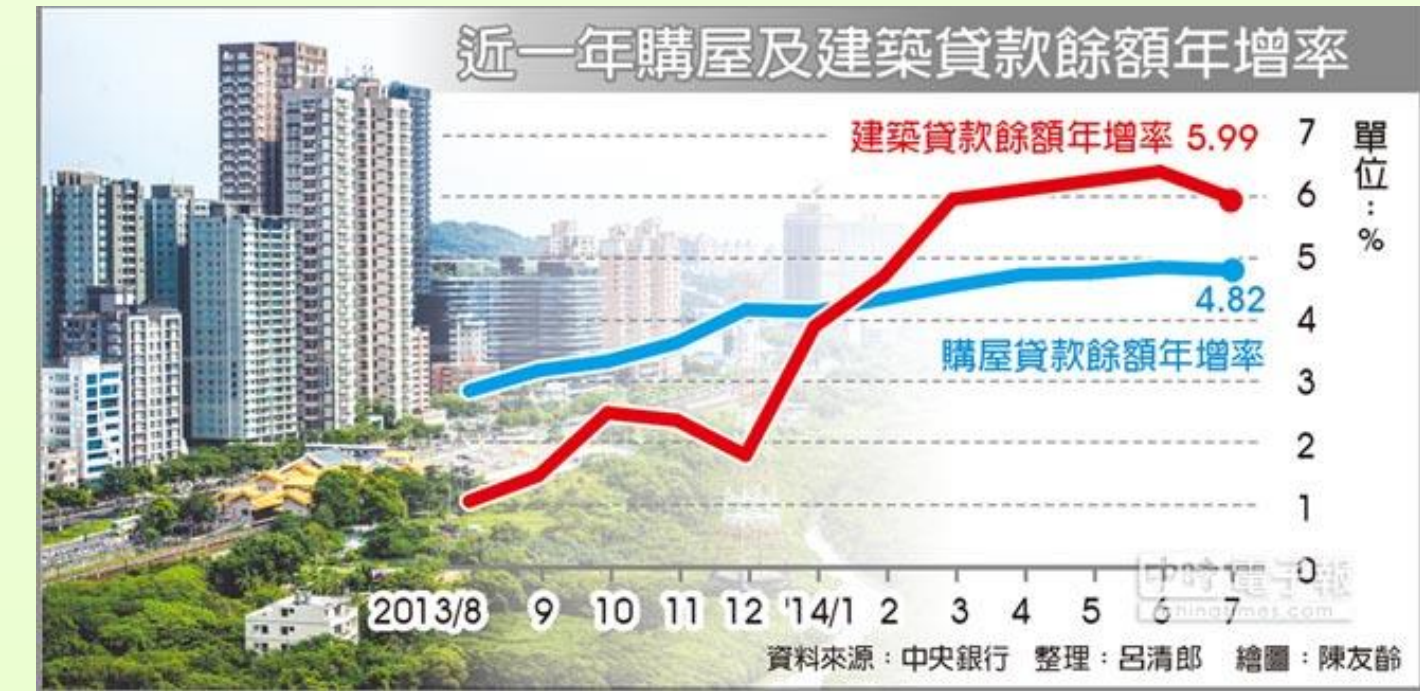
完善國家土地制度建設。	調整地方官員政績評比指標。
改革房產稅制。	要建立健全行政問責制。

台灣都會地區房價偏高的問題一直為人民所詬病，投機客的進駐房市所帶動的人民之盲目搶購，讓國內的房價所得比日愈高漲，即使政府實施「奢侈稅」，但房價並無下降趨勢；國內房價已逐漸進入非理性或非正常走勢，而根據中央銀行的認定，以及房市泡沫化的十大指標之比較，顯示國內房價欠缺基本面支撐，加上台北市與新北市房市價量已呈現停滯及向下走向，泡沫化的風險隱約形成。

在國內房市是否泡沫化的判斷指標中，有些指標內容因尚無足夠的確實資料可資佐證，加上國人「有土斯有財」、「兩岸關係有助房市去化」、美國QE政策即將結束...等預期心理支撐，使得國內的房價雖已具有泡沫化的風險，但並沒有立即破滅的危機。唯政府宜未雨綢繆，針對可能產生房市泡沫化的各種因素，提出具體而可行的方式以之因應，避免因房市泡沫對國內經濟產生更大的衝擊。

貳、主要內容

房市泡沫經濟：
泡沫經濟引發大幅度的短期衰退，從房屋、土地到股市、融資等都有投資人或企業經營者因資產大量套牢而破產，而其所產生的社會恐慌，將使得消費和投資緊縮的加乘效應，而使得實體經濟受到重大影響；如在20世紀的泡沫經濟中，各國往往在中央銀行提高存款利率之後而破裂，如美國、西班牙、葡萄牙、愛爾蘭...等，都曾因房貸餘額過高，在2008年後陸續引發金融海嘯或是債務危機；1990年的日本也因房市泡沫，種下「失落十年」的經濟衰退。



左圖為央行公布2014年7月購置住宅貸款與建築貸款餘額各為5兆7,782億元與1兆5,702億元，連續雙創新高，合計不動產授信餘額達7.35兆元，加計房屋修繕貸款餘額2,608億元後，總計7.61兆元，逾台灣GDP約15兆元的半數，更遠超過國際認定的40%警戒線，雖然目前房市管控已顯現成效，但不排除後續仍有新管控政策。

右圖為2014年台灣房市十大指標的統計圖，由右表我們可得知在去年2014年台灣的指標幾乎都超過警戒線，這是很嚴重的一個問題。

現階段政府必須進行大幅度的稅制改革。自古流傳大禹治水的故事，鯀築堤治水落得失敗下場，就像是政府現在的奢侈稅措施，治標不治本。

增加房屋持有成本和交易的成本，並建構一套完備的資本利得稅，才能像大禹疏通黃河水道的作法般獲得成功。

房市泡沫化十大指標					
指標	房價 所得比	房貸本息占 家庭收入比率	房貸餘額 占GDP比重	年租金與 房價之比	房價與租金關係
正常 情況	3-6倍	不超過 三分之一	40%	1比20	房價上揚，租金不 漲反跌
現況	台北市約 14.7倍	台北市 約48.8%	全國42%	台北市1比64 (即買房出租 64年才回本)	台北市預售屋近十 年房價漲134%，房 租指數僅增2%
是否 超標	超標	超標	超標	超標	超標
房價漲幅與 經濟成長率	房價短期 (三年) 漲幅	投資性需求 占比	空屋率	開工率與 銷售率	
房價漲幅不高於經濟 成長率	30%	20%	10%-15%	開工率不大 於銷售率	
近十年台北市房價平 均年增13.4%；經濟 成長率平均僅3.9%	台北市約40%	從淡水、林口等 點燈率觀察，雙 北恐已超過	全國10.6% (營建署估 算)	全國兩比率 已相近	
超標	超標	恐超標	接近上限	接近上限	
資料來源：淡江大學產經系副教授莊孟翰					邱建業 / 製表
					 經濟日報

在二十世紀的房地產市場中，歷史上曾出現過三次比較有名的房地產泡沫化：
1926年的美國房地產泡沫化
1991年的日本房地產泡沫化
1997年的東南亞與香港房地產泡沫化