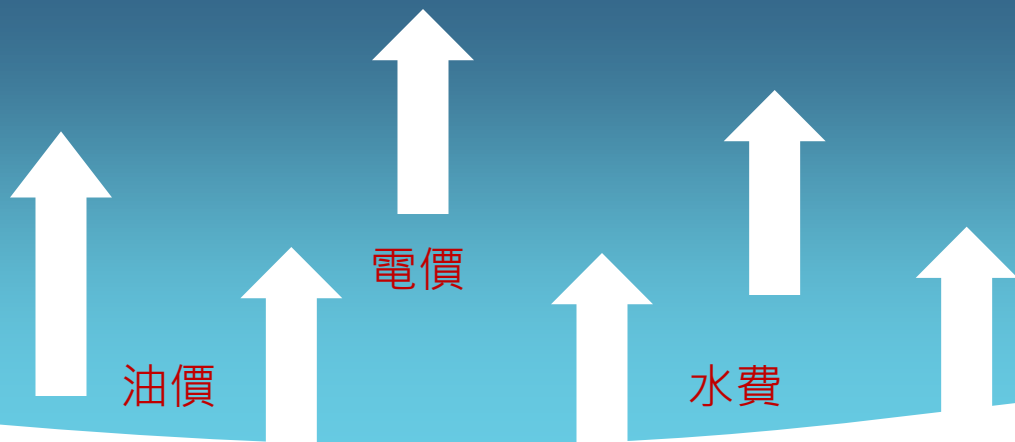


2012-05-18

國立政治大學商學院
信義不動產研究發展中心



「台灣房地產受通膨影響程度及可行稅改方式」研討會

通貨膨脹對房價的影響

張金鶚

政大地政系特聘教授/
台灣房地產研究中心主任

簡報大綱

一

買房抗通膨，划算嗎？

二

油電雙漲，房價上漲合理嗎？

三

「預期心理」哄抬房價

四

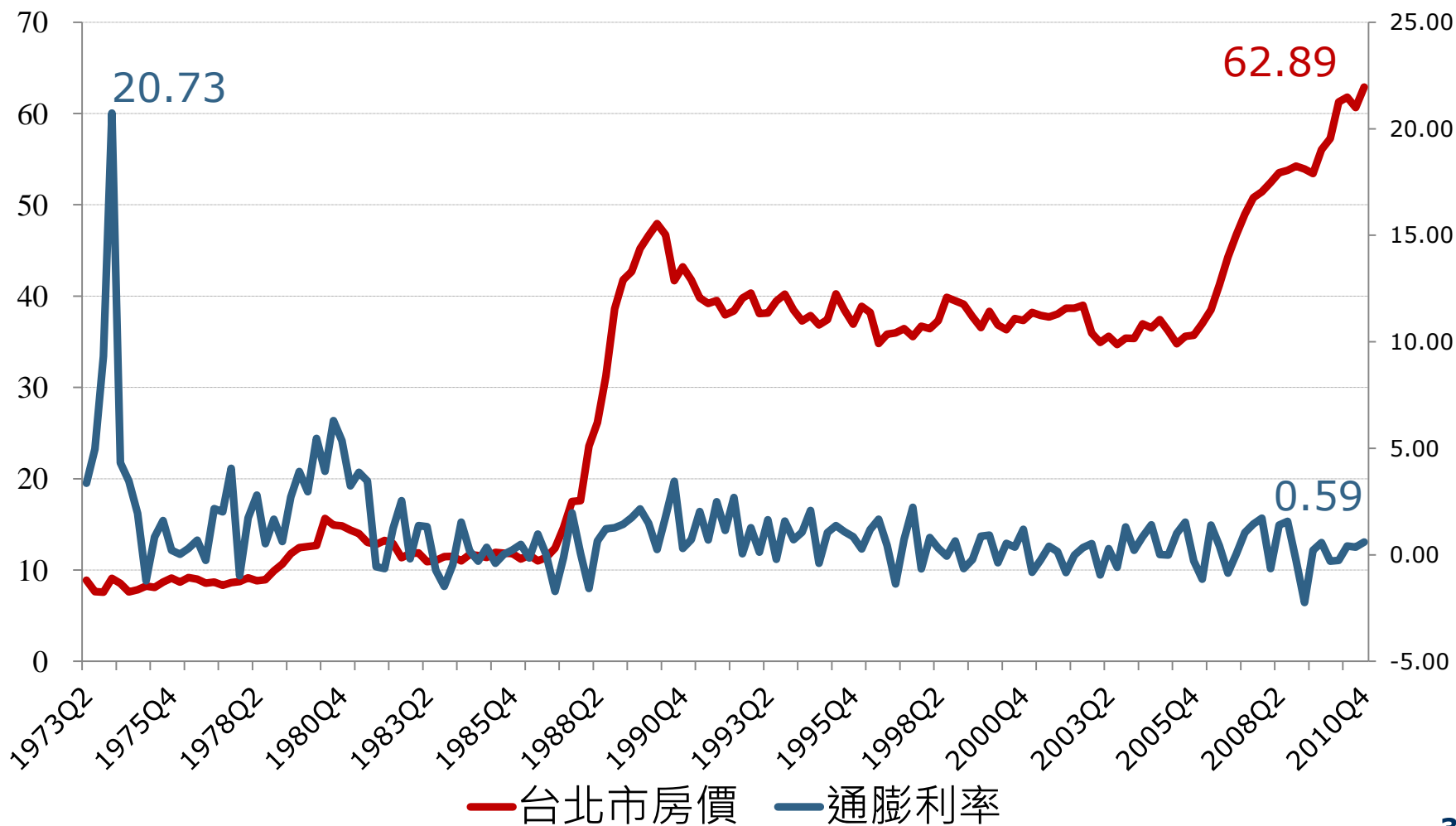
穩定物價，監控房價

五

結論與建議

一、買房抗通膨，划算嗎？(1/2)

通貨膨脹與利率的變動小於房價漲跌



一、買房抗通膨，划算嗎？(2/2)

- **僅考慮通膨及利率因素而購屋，可能會得不償失**
 - 賺了利差，賠了價差
 - 賺了房貸，賠了房價
- **購屋以消費自主為主**
 - 勿為價格便宜買屋
 - 勿為優惠房貸買屋
 - 勿為低利率買屋



二、油電雙漲，房價上漲合理嗎？

油電雙漲，購屋抗通膨，**需求增加**，
房價漲！

◆高房價時代，購屋無法保值，需求量未必增加，房價漲不合理！！

油電雙漲，營建**成本增加**，房價漲！

◆「先建後售」型房屋已建好，何來建材成本上漲推動房價上漲的機制？
◆營建成本僅占三成，當營建成本漲10%，房價亦漲10%，不合理！！

三、預期心理，哄抬房價 (1/2)

資訊不透明，房價易受媒體哄抬炒作，造成預期心理！



打擊預期心理

抗通膨預期

通膨預期

不怕通膨，只怕預期心理

三、預期心理，哄抬房價 (2/2)

政府關切囤積糧食及民生物資，政府更應**關切囤積房屋及土地**！
政府面對一般物價上漲均認真查核，更應積極監督**房價上漲問題**！

內政部

應制定住宅政策，健全房市發展，
穩定房價漲幅。

消保會

保護購屋消費者權益。

公平會

業者新聞或廣告宣稱房價將漲(跌)10%，若實際屆時成交價卻大幅下滑(上升)，如此是否涉及廣告不實？

四、穩定物價，監控房價 (1/2)

● 將房價納入物價監控範圍

央行作法

- 收回市場游資
- 引導短期利率走高

- 還款能力較差者，提高房貸條件
- 降低貸款成數，提高利率
- 取消寬限期，加強控管房貸受信

其他單位應積極投入參與

- 內政部：掌管住宅政策
- 公平會：管控廣告哄抬者
- 消保會：管消費者權益



食



行



住

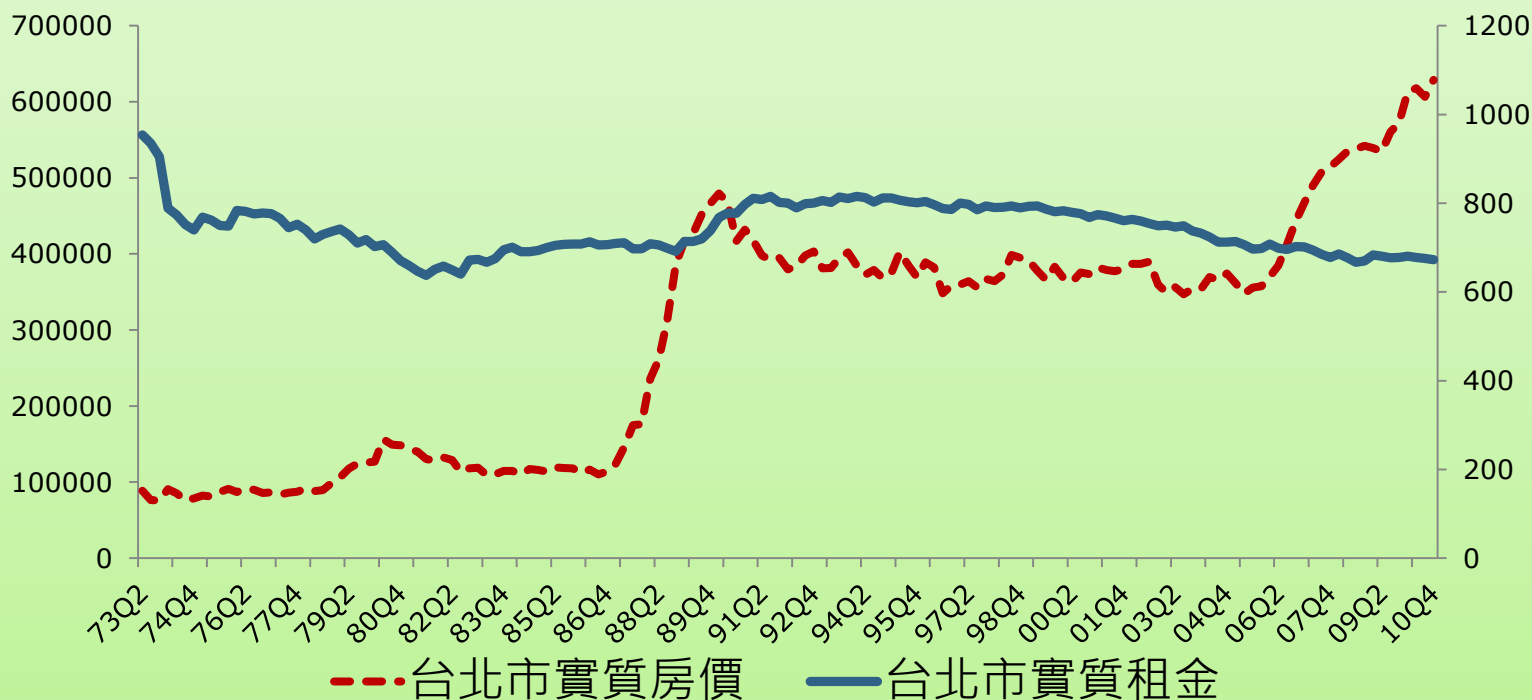
衣



四、穩定物價，監控房價 (2/2)

- **房價**是民生消費物品中極為重要的支出，消費者物價指數應對其價格及變動情況與以真實反映
- 居住類物價水準是以房租估算，由於國內資本利得偏高導致**租金過低**，因此房租不足以反映居住類物價變動，應加入**房價資料**！

參考資料:"房地產品質、價格與物價之研究"(與劉秀玲合撰)/
國立政治大學學報，第六十七期，369-400頁/1993年9月



房地產品質、價格與消費者物價指數之探討

張金鶚* 劉秀玲**

國立政治大學學報，第六十七期，369-400頁/1993年9月

摘要

房價仍消費者日常生活上一重要而巨額的支出，消費者物價指數應將其變動情形真實反映。然現行之消費者物價指數難以掌握，而以租金來估算居住類之物價水準。但是此居住類指數卻未能反映房價飆漲的情形，究其原因有二：一為資料本身的問題，一為權重的問題。針對資料問題，本文首先藉由主計處所作之住宅狀況調查之房價資料及房租資料來說明國內房價偏高、房租偏低以及房租不若房價敏感的情形。故消費者物價指數應加入房價資料較恰當。而由於房價變動所牽涉之層面甚廣，若欲掌握真實房價或建立房價指數，應從影響房價之品質、區位及總體時機等因素之重要性來考慮。

另外，關於权重問題，本文從台北市每家庭所得對於房價或房租之負擔能力、自有及租賃者之比例以及利率問題計算出房價及房租應佔物價之权重，將此权重與現行居住類之权重比較，則顯示目前之指數权重偏低，應予調整。

● 本文曾發表於中華經濟研究院及行政院主計處主辦之「物價研討會」，民國81年7月11-8月1日，感謝與會人士提供寶貴意見。

*作者為政治大學地政系教授

**作者為營建署都市計劃組約聘研究員

五、結論與建議

一

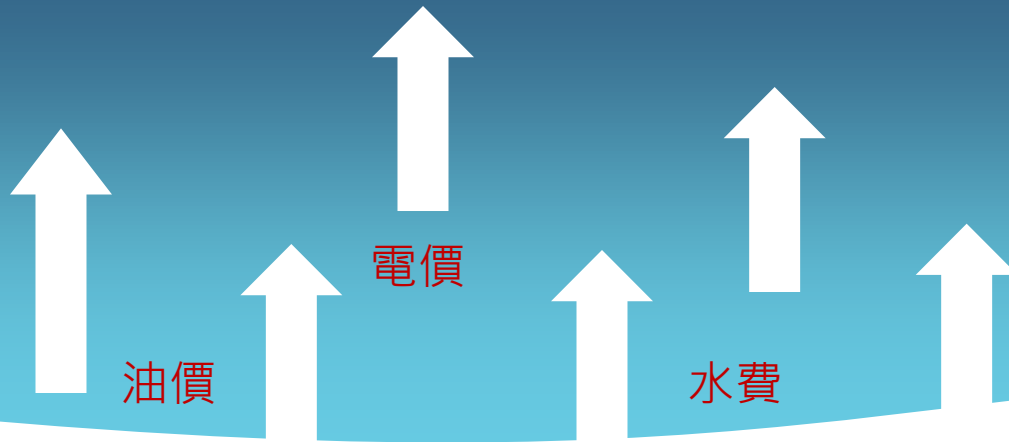
房價不合理，不要為了利率購屋；房價位於高點，對於購屋保值，抗通膨的優勢不再。

二

監控物價，亦須監控房價，相關單位須聯合共同抵制預期心理之產生，並嚴懲業者哄抬房價之不肖行為。

三

房價與租金脫勾，建議編制物價指數時，應考量房價訊息，而非單一的租金價格。



敬請指教！

參考網站

- ◆ 政治大學台灣房地產研究中心— www.housing.nccu.edu.tw
- ◆ 張金鶚教授個人網站— www.realestate.com.tw
- ◆ 張金鶚教授Facebook— www.facebook.com/duckhome