臺灣房價是否已經泡沫化？

◎馬毓駿／中華經濟研究院第三（臺灣經濟）研究所　助研究員

疫情沒有影響臺灣整體經濟，但卻讓臺灣房價呈現飛漲，自疫情以來已連續4個年度上漲，漲幅更超過疫情前8年的累積。本文利用房市交易量與存量關係探討房市是否過熱，預估2024年將是自2011年來交易量最大的年度，買房儼然成為全民運動，並預估2024年度全臺房貸負擔比不少縣市將大幅增加，若未來經濟成長趨緩，不少人將面臨還不起房貸的風險，如何抑制民眾以房抗通膨的預期心理，以抑止不當炒作，將是政府健全房市的關鍵。

關鍵詞：房地產泡沫、房價、房價所得比

Keywords: Housing Bubble, Housing Price, Price and Income Ratio

臺灣房地產自疫情以來持續上漲，儘管政府陸續提出壓抑房市的政策，如升息、房地合一稅 2.0、預售屋紅單不能轉讓、私法人未經許可不得購置一般住宅，乃至央行提出第二戶限貸措施等，但房價及成交量反而是越打越多、越打越高。

相比房價的大漲，家計單位所得成長相對有限，在更多的民眾持續湧入房市下，讓人不僅擔憂臺灣房市是否過熱，是否存在泡沫化風險？本文探討近 15 年臺灣房價趨勢，觀察每年交易量相對住宅存量變化，了解房市是否過熱，並透過計算房貸負擔比率，分析臺灣房市是否有泡沫化風險以及哪些區域需特別注意，以供政府擬定房地產政策之參考。

房市有過熱跡象，雖尚未有泡沫化危機，但仍須留意

以下透過房價、房屋交易量與民眾償付能力說明臺灣房地產的走向與趨勢。