

未來兩年 房價可能只漲不跌

專家指出：讓美國房價持續發燒 是共和黨經濟策略

【本報記者余寧洛杉報導】洛杉磯經濟發展公司經濟分析師黃建榮指出，南加州房價持續發燒，並非泡沫化，而是有實際需求。由於低利率將房價高漲的負面因素抵消，加上這兩年來大家發現昂貴租金與購屋供款相差不遠，促成購屋熱潮。

他說，目前房價漲至逐漸脫離一般家庭收入能負擔的價位，因此估計未來房價不會像過去兩年般瘋狂飆升，將趨趨平穩。

根據最新分析報告，洛杉磯地區民眾花在房屋上的錢為收入的32%，比紐約的28.4%、舊金山的27.4%、波士頓的25.5%都要高，僅比邁阿密的33.4%為低，為全

美大城市排行榜第二高。這可說明，由於洛杉磯地區民眾平均收入較低，雖然平均房價比其他大城市低，但已令一般民眾吃不消。

至於房價會不會大跌，黃建榮認為不大可能，因為房地產下跌必須有特別的重大因素。1990年代初期，南加州房地產下跌是因為當年裁減軍事工業及航太工業，導致1990年至1993年間減少43萬個職位，許多人因失去供房貸能力而使地產價格大跌。

黃建榮指出，現在的洛杉磯地區不再倚靠國防工業，以多元化事業及中小型企業為主，不容易因為單一行業的不景氣而導致房價崩盤，除非發生巨大天災人禍，例

如毀滅性地震或遭到核武攻擊，由於有龐大人口支撐，洛杉磯地區房價就算遇到經濟不景氣影響，跌幅也不會超過5%。

很多人在等候房價跌下來再買房子，黃建榮估計這類人士可能會失望，因為房價大跌既不大可能，利率卻不斷上揚，再等一年，即使房價不變，利率可能已先漲一碼(1%)，使房貸月供款大幅增加。所以如果有計畫購屋，仍須趁早，並建議在退休前將房貸還清，才能享受無後顧之憂的退休生活。

地產經紀楊傑傑指出，從今年1月起至現在，聖蓋博谷房價上漲超過10%，許多年初以40餘萬元購買的獨立屋，

如今都很容易以50萬元脫手。

相對來說，幾個月前有40萬元預算的買家，當初沒買的，現都非常後悔，因為華人聚居的幾個城市已找不到40萬元以下獨立屋，連50萬元以下的都很少。

楊傑傑與另一名地產經紀高偉傑同樣認為，讓美國房價持續發燒是共和黨的經濟策略。特別是布希當政，發動的幾場反恐戰爭使國家更需要財富，讓房價攀升換取高額稅收與刺激各有關行業，是最有效的增財方式，所以預料布希執政的未來兩年內，房地產應該還是只漲不跌。