

Headline	How Long Will The Housing Bubble Last?
MediaTitle	Nanyang Siang Pau
Date	29 Jun 2017
Section	National
Page No	A11
Language	Chinese
Journalist	N/A
Frequency	Daily



房屋泡沫还能持续多久？

南洋社论

有一个问题，大家都感兴趣，全球经济放缓，国内经济不济，通胀高居不下，何以房价依然高居不下？

等呀等，如果说近年房价有跌，也是那么一丁点，降不到10%，一些甚至还保持涨势，在3%至5%区间。

那么专家们说的房屋泡沫呢？

就在广大低收入人群期待房价走下台阶，或许能力范围内晋升有房一族，并充满期待时，房价始终还是只闻楼梯声不见“价”下来。

房价泡沫到底有无？抑或还没到来，甚至不会到来？关乎国家与人民经济与期许。

就在这个时候，有专家认为，房价其实还未完全触底，预期明年内价格大跌的几率非常的高。

以经济学家鲁迪格多恩布什 (Rüdiger Dornbusch) 的名言：“危机到来所用的时间比你以为的久得多，然后它发生的速度又比你以为的快得多”加以解

读，如果房屋泡沫还未全然显现，则泡沫还能持续多久？

政府2013年打房以来，将近4年，如果房市只是低迷，还未触底，还有下跌的可能与空间。崩盘的时限，或许就是专家预期的未来一二年内！

问题在于，预测房价泡沫何时见顶，几乎是不可能的任务，但，疲态显然已显。从国内各发展商，尤其是著名的大集团皆异口同声表示，未来发展趋势将更多集中在可负担房屋领域，无不露出端倪。

伴随高档房屋减少，可负担

房屋发展计划增加，甚至成为将来的主流，换一个角度来说，房价其实正在触底，甚至已触底，而这个底就是40万令吉。在一些地区，可负担房屋的价格甚至是40万令吉以上，也于就是说，房价再低，也不可能低到40万令吉以下，除非二个条件，旧房或郊外。

无论是政府或发展商都不可能是在市区兴建价格低于40万令吉的房屋，要嘛大量缩减房屋面积，要嘛到市区外建屋。少过这个价格，就是赔本生意，商人不干没钱赚的生意，何况赔钱。

打房以来还没看到大崩盘，唯一能够解释的是，炒房与投

机客的持房能力依然强势，但还能持续多久？则是专家们所关注的。目专家预测将捱不过今或明年底。

以目前国内经济与楼房行情来看，专家的这项推测是有依据的，并且也相当客观。首先国内经济成长出现波动不定的情况，即便能够达到乐观的5.9%，随着通胀的高居不下，以致国内今年来首次进入了负利率年代，包括消费力与家庭

收入，人民都已进入了一个非常困苦的年代。

政府不断的提高各项税务，以及扩大征收消费税等迹象无不反映了，国库与人民也进入了经济拮据的情况。

当持续力下降，一直看不到未来希望后，也就到了投机者与炒房烧焦的时候了。毕竟发展商都开始朝向可负担房屋领域发展，说明了一个事实，发展商需要持续性经营，工人更需要开工吃饭，那么房屋的供应也将不断的陆续有来。

最后，地点不对的高价房屋、店屋与楼盘的泡沫就会戳破，当然，别妄想会是40万令吉的可负担新房！

所以，80%国人还是无能力买房，乐观来说，还有80%的市场有待发掘。悲观的是，国行如果还想升息，还是想想人民，而力有不逮或更有好高骛远者，买房前还请三思。