


2015 房地合一後 的高雄房市

高雄市不動產開發商業同業公會
高雄市不動產代銷經紀商業同業公會
高雄都會發展文教基金會

米多司廣告 蔡宸祐



報告大綱

壹

名人論市vs.總體景氣

貳

後房地合一的房價論述

參

房市統計分析

肆

後房地合一的房市趨勢

結語

名人論市vs.總體景氣

壹

總體景氣vs.名人論市

一、總體景氣

壹

1. 進出口金額及年增率

過去一年進出口金額及年增率					
出口			進口		
年(月)別	金額(億美元)	年增率	金額(億美元)	年增率	
103年	6月	267.95	1.2	249.00	7.4
	7月	267.40	5.7	241.25	9.3
	8月	280.72	9.5	239.70	13.9
	9月	264.05	4.6	228.70	-0.1
	10月	268.82	0.6	222.64	-1.5
	11月	266.39	3.5	224.55	5.0
	12月	256.09	-2.9	211.98	-12.3
104年	1月	251.08	3.4	203.25	-4.7
	2月	198.63	-6.7	152.98	-22.4
	3月	252.69	-8.9	212.06	-17.7
	4月	234.90	-11.7	187.33	-22.1
	5月	256.33	-3.8	202.09	-5.4
	6月	230.70	-13.9	208.91	-16.1

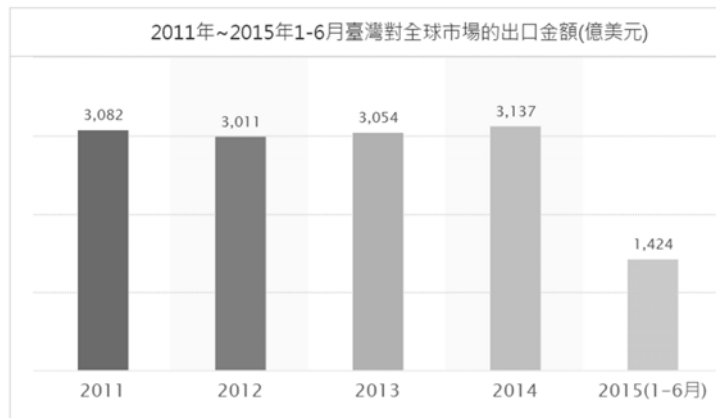
一、總體景氣

2. 近幾年出口金額及鄰近國家年增率

出口金額

2014年出口金額3,137億美元，成長2.7%，臺灣出口金額在全球排名第20。

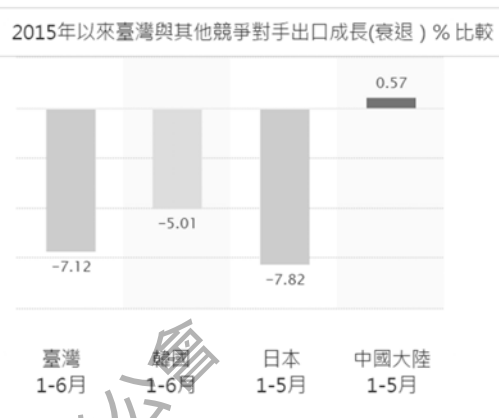
2015年1-6月累計出口1,424億美元，較上(2014)年同期衰退7.1%。



成長率

2015年以來各國出口成長動力普遍不佳。

2015年1-6月，臺灣出口衰退7.2%。韓國出口衰退5.0%。



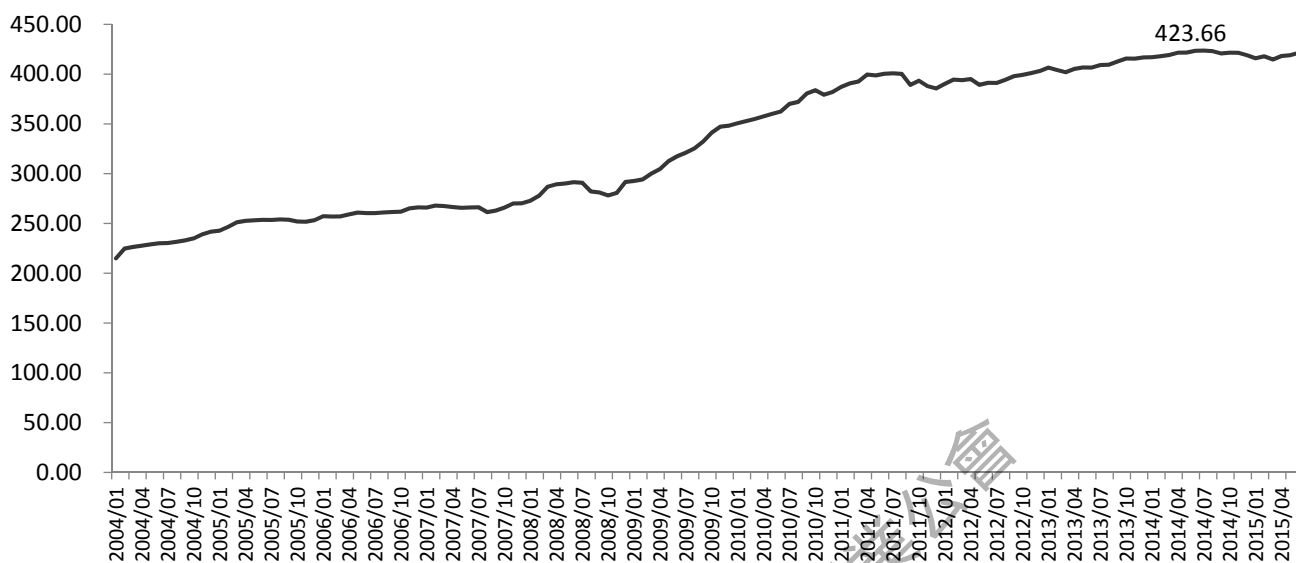
一、總體景氣

3. 台幣對美元走勢圖



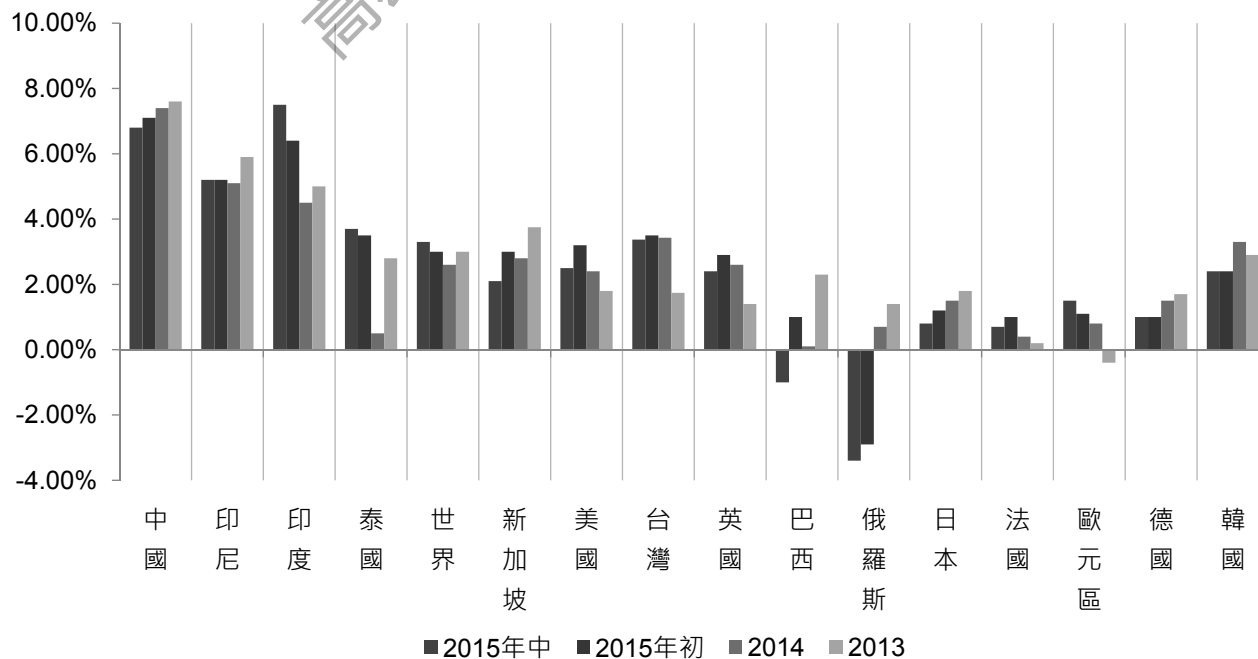
一、總體景氣

4. 外匯存底統計圖



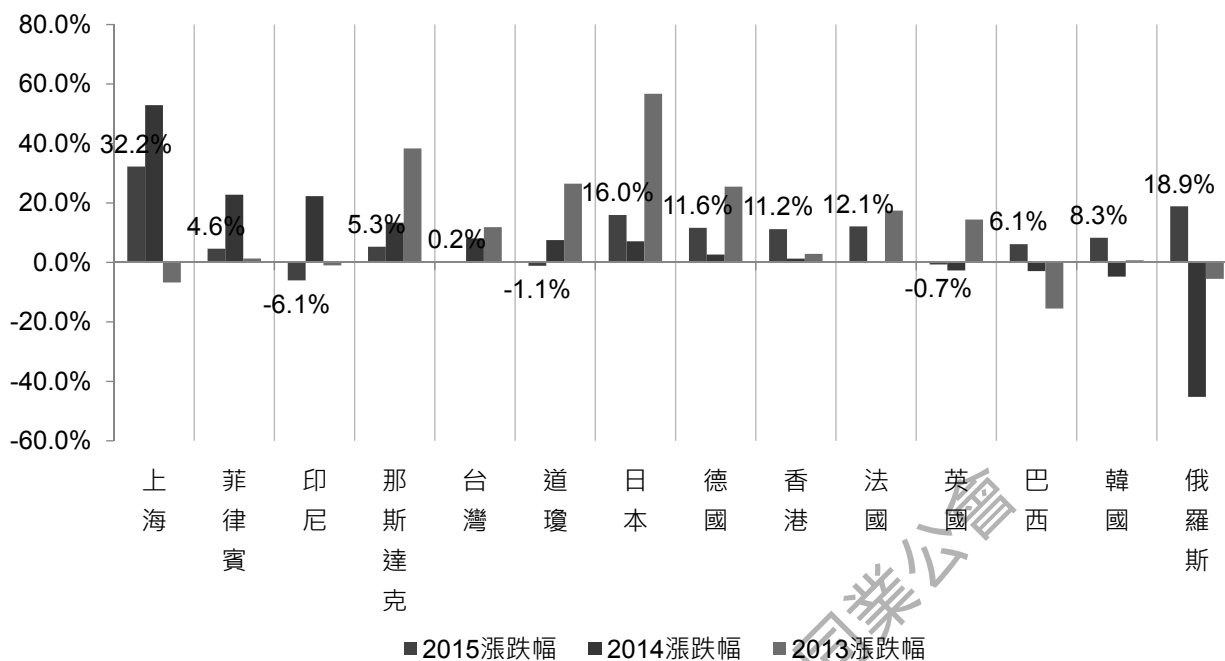
一、總體景氣

5. 各國經濟成長率統計圖



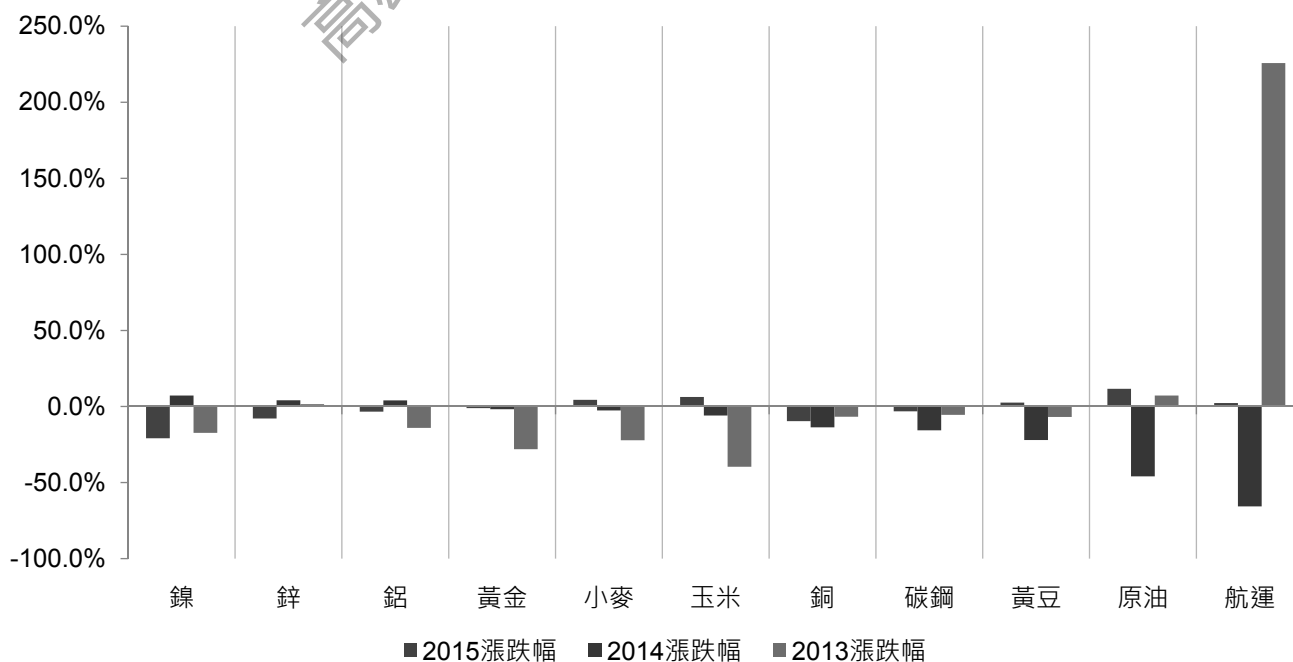
一、總體景氣

6. 各國股市漲跌幅統計圖



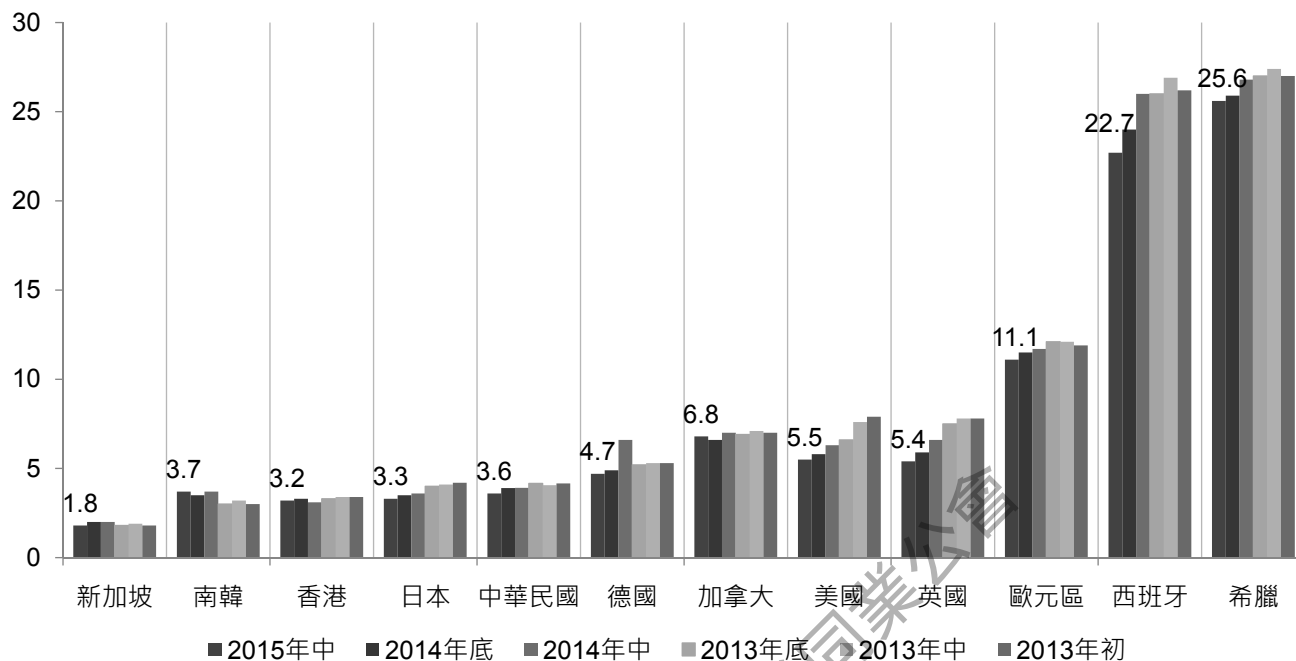
一、總體景氣

7. 全球商品期貨漲跌幅統計圖



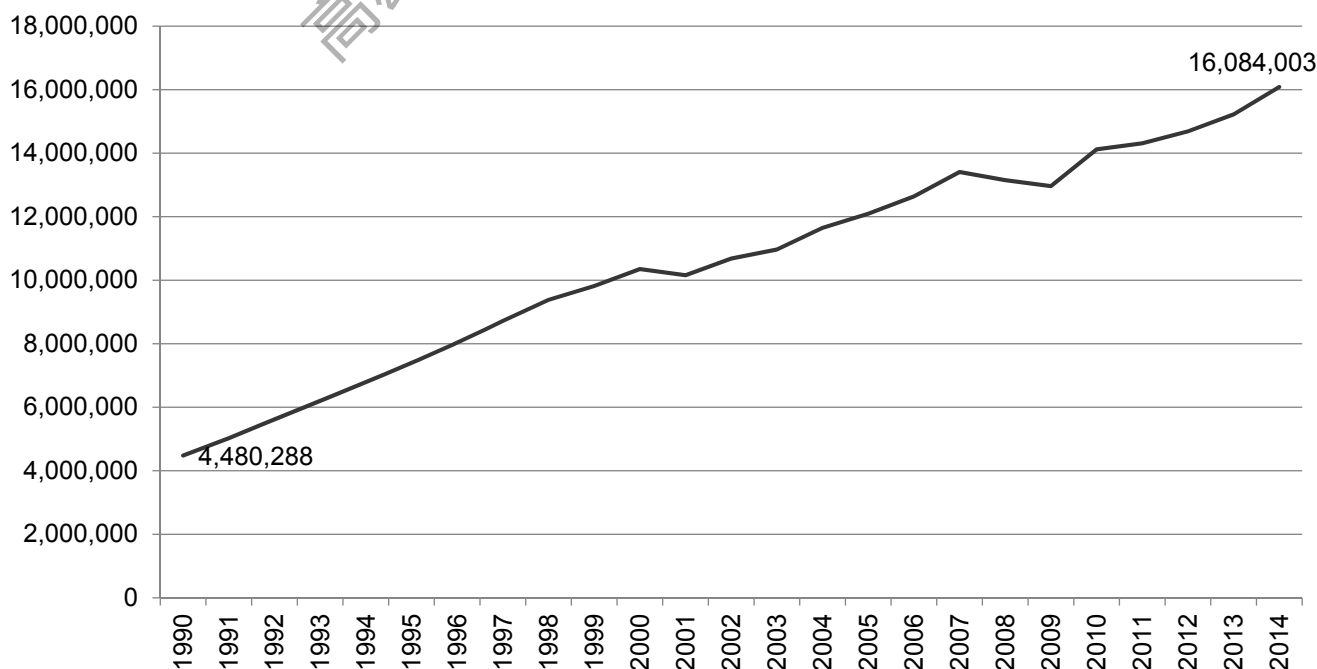
一、總體景氣

8. 主要國家失業率



一、總體景氣

9. GDP



二、名人論市

張金鶚

到底是誰在凌遲房市？

對於戴德梁行總經理顏炳立說，這場打房「雙張是最大的贏家」；對此，台北市前副市長張金鶚在臉書表示，政府打房最大的贏家應是「自住需求者」，怎麼會是「雙張」呢？
到底是政府凌遲房市？還是業者及投資客凌遲房市？過去房市長期不合理，如今政府努力提高非自住者的交易成本及持有成本，以減少房市的投機炒作，如此是健全房市還是凌遲房市？

二、名人論市

顏炳立

現在要儲備糧草，準備過冬。

房價下跌已經不是趨勢，而是現在進行式，但也因還未出現恐慌性賣壓，導致成交量出不來，雖然口袋深的建商可能還會再撐2、3年才考慮降價，但整體市場每年跌5~10%，長達8年的機率很高。

現在預售市場已經止漲，土地也難創新高價，投資買盤退場後，自住需求的市場，沒有激情，也不會有新高價；加上政策打房，台灣房地產儼然只剩「小三的命」，不僅如此，政策凌遲過後，無法走入恢復室，反倒進了急診室，奄奄一息。

二、名人論市

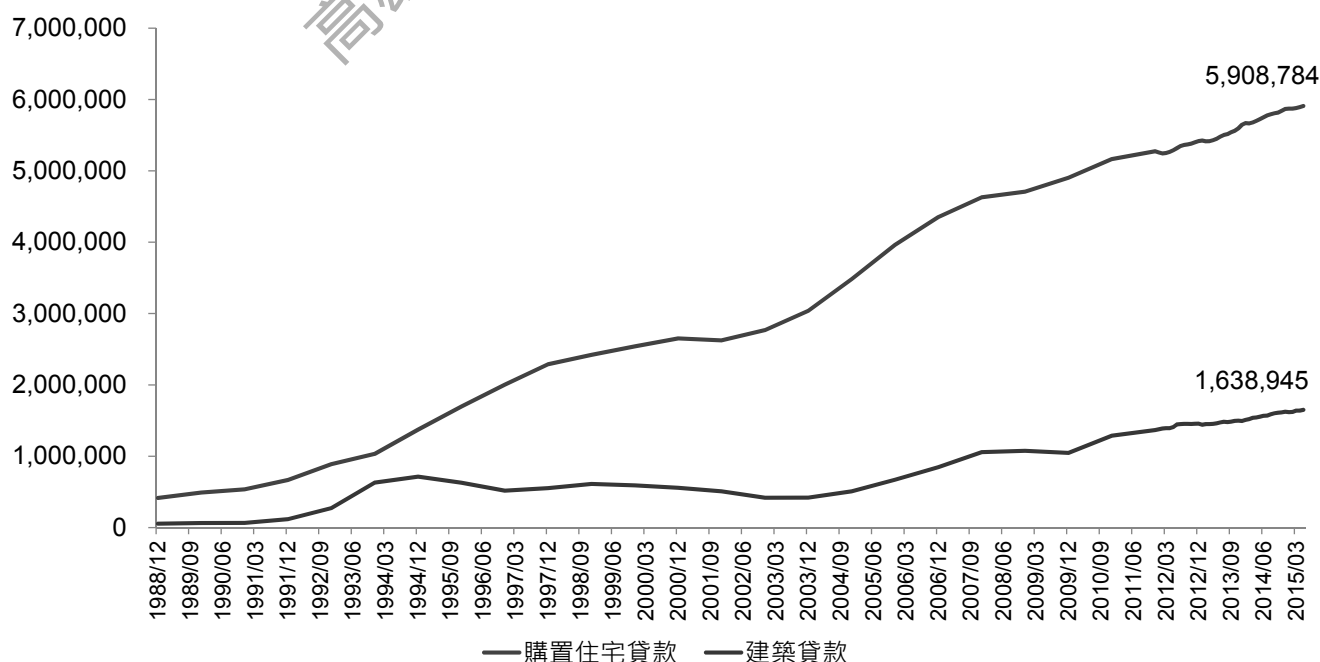
莊孟翰

市場瞬間急凍，是硬著陸。

房市泡沫早已存在，會不會破如今要看遺贈稅。若明（2016）年遺贈稅調高，泡沫可能會破，房市恐怕崩盤。房地合一稅通過後，等於在短短兩年間，幾乎一次性上調持有稅、交易稅及資本利得稅，「所以市場瞬間急凍，是硬著陸。」日前立法院、財政部所討論的「上調遺贈稅」構想，才會是壓垮房市的最後一根稻草，只要確定調高，房價馬上再跌15%到20%，「房市甚至會因此崩盤」。

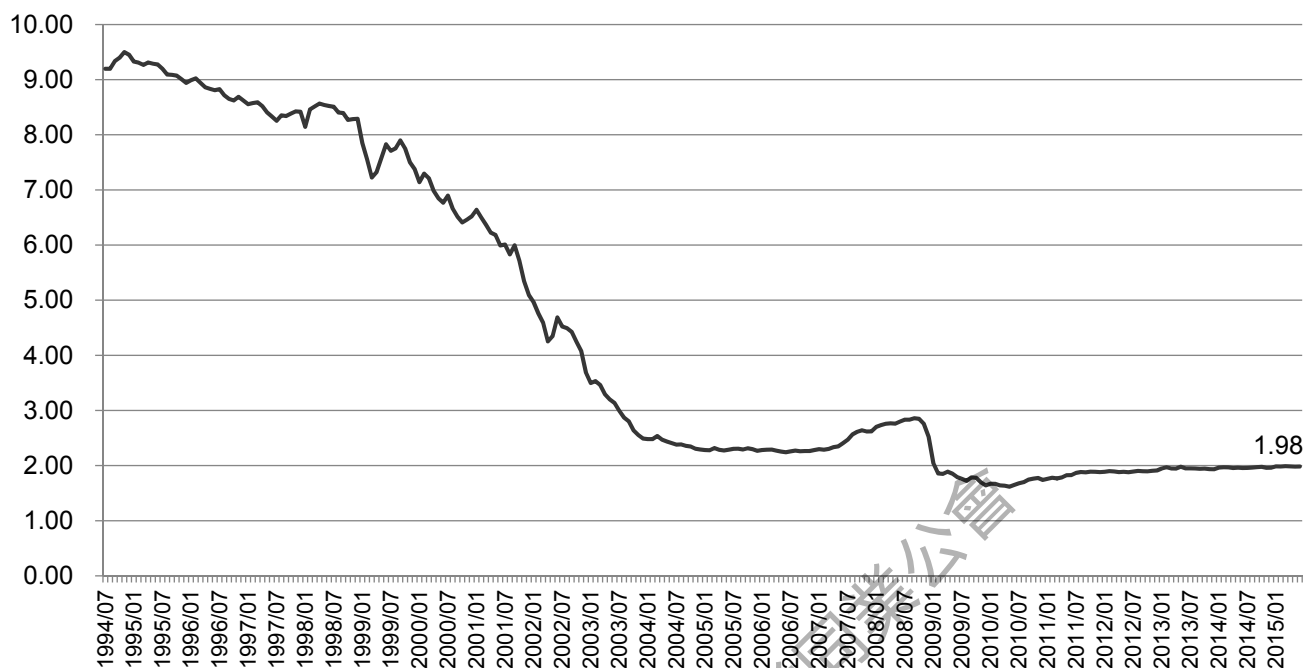
二、名人論市

1. 建築融資及購置住宅貸款



二、名人論市

2. 房貸利率走勢圖



後房地合一的房價論述

貳

一、前因

1. 房價無法用股價分析模式來應用

股價分析≠房價分析

股市有量先價行的觀念，2014年來房市交易量明顯量縮，但仍無法讓賣方在價格上作比較大幅的讓步。

形成此原因主要包括：房地產信息不完全、不是集中交易市場使市場缺乏效率、供給缺乏彈性、調整屬於不均衡調整與時間落後性。

一、前因

2. 房價的落後調整性

房市供給趕不及市場需求

房地產的開發如果從購地起算，需要好幾年的時間，所以一旦發生房屋需求超過房屋供給的情況，新的供給在短時間是無法增加，導致市場無法均衡，令價格一路快速上升。通常在這種時候，攀高的價格吸引投資需求者加入市場，假性的需求讓供需失衡更嚴重。惡性循環的結果，房地產一旦開始起漲，在供給無法跟上的期間內，**假性投資需求**反覆被刺激，房地產的多頭走勢可以長達多年，而且越到後來漲幅越大。

一、前因

3. 市場多轉空產生的過剩

假性需求衍生過剩經濟

在房價多頭走勢中，由於假性需求過多，自然刺激出相當多的長期無效供給出來。這些長期無效供給被假性需求追逐，漲幅甚至比正常產品還大；當假性需求退場後，就形成過剩經濟。

二、現況

1. 市場轉空建商的因應做法

放慢腳步

從房價的落後調整結構，可以理解到建商面對此一趨勢的因應做法，採取存貨調整的方式包含：

- ◆ 拉長土地進入開發時點。
 - ◆ 放慢施工期間。
 - ◆ 拉長成屋持有期間，進而使整個營業週期大幅拉長。
- 等方式來達到守住房價的目的。

二、現況

2. 市場轉空投資客的因應做法

以拖待變

從房價的落後調整結構，可以推測到投資客面對此一趨勢的因應做法，採取拖字訣的方式包含：

- ◆ 與建商談判爭取買回或緩衝時間或減價空間等。
 - ◆ 積極找尋接手對象(可能平價或折價轉出)。
 - ◆ 不得已找人頭登記或降低自備及拉高貸款成數。
- 等方式來達到無痛移轉或降低損失的目的。

三、價格下修？

1. 股市與房市大不同

最令專家不解的就是明明景氣不佳，成交量萎縮到窒息，為何各項房價指標不是持平就是小修。無論媒體學者專家、甚至連房市業者一起喊話，房價就是不像股市量縮就往下修正？

股市=集中、即時、效率
房市=個別、長時、多變

三、價格下修？

2. 為何房價不易下修？

1) 建商不輕易降價：

投資客退場，自住客雖然仍在場，但勇於殺價且需求量固定。因此建商就算降價，能增加的銷售率有限，賣出後獲利縮減，自然不願意隨便降價。

2) 投資客降價損失太高：

高槓桿的房市操作，投資客降價10%其侵蝕的本金可能高達50~100%，既然如此只好想辦法跟建商周旋到底了。

三、價格下修？

2. 為何房價不易下修？

3) 房子在大眾的身上：

房地產的所有者不只是建商，主要的組成份子普羅大眾，他們很希望建商降價，但絕不容許自己的家降價。

4) 交易成本太高：

房市的交易成本極高，就算平近平出花費還是非常高，非不得已很難降價出售。

三、價格下修？

2. 為何房價不易下修？

5) 有土斯有財：

中國人有土斯有財的觀念，讓房市更不會輕易下跌。

6) 房市無法放空：

房市無空頭機制，不能反市場操作。

三、價格下修？

2. 為何房價不易下修？

7) 利率低：

利率低讓持有人更願意長期抗戰來等待市場的變化轉向。

8) 建築成本居高不下：

建商的成本(土地+營建+管銷)遠高於過去，降價意願相對不高。

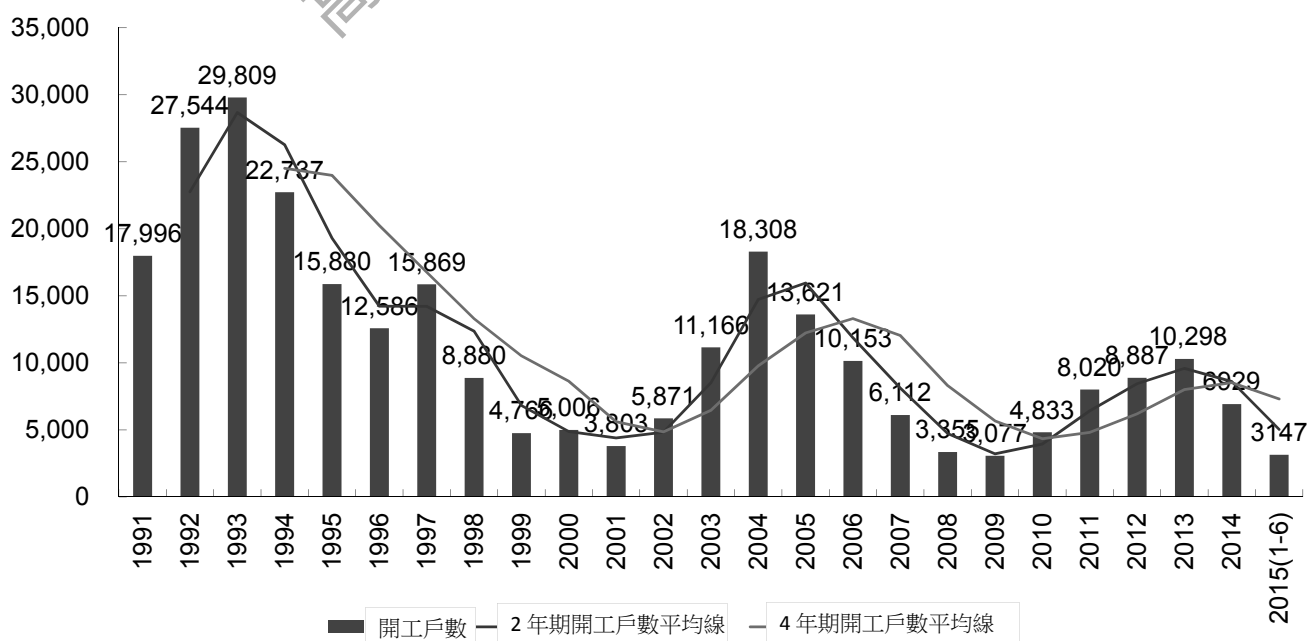
房市統計分析

參

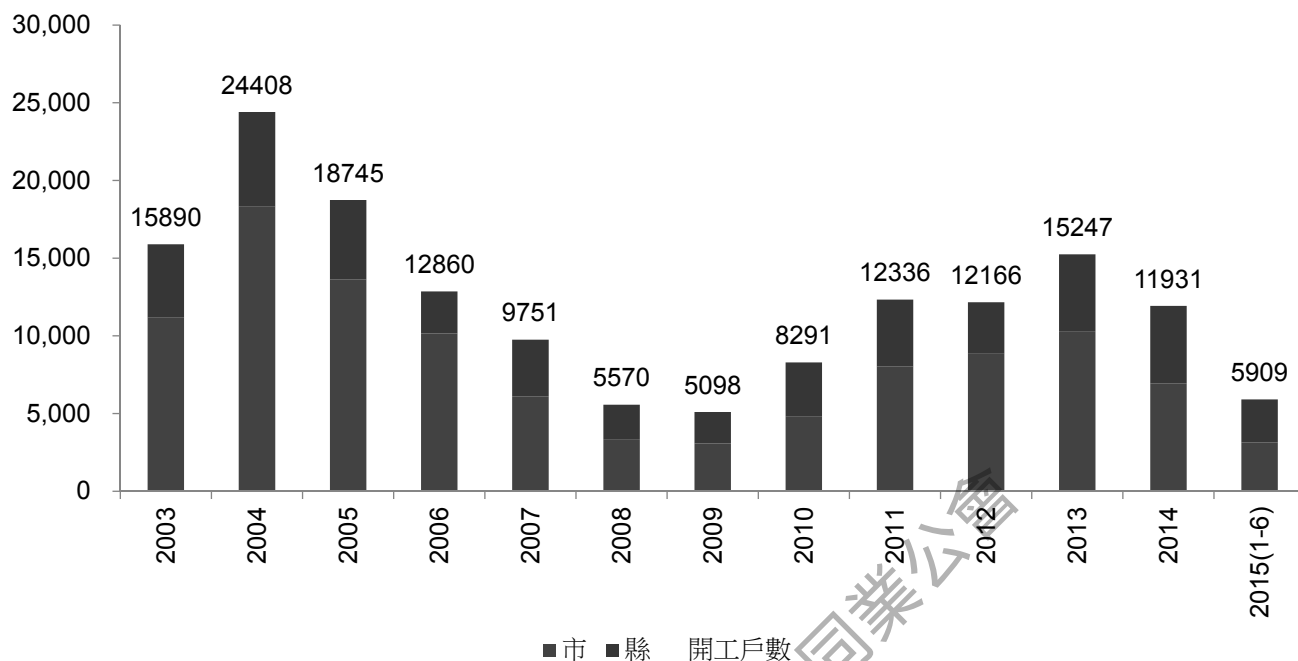
房市統計分析

一、原高雄市申報開工戶數走勢圖

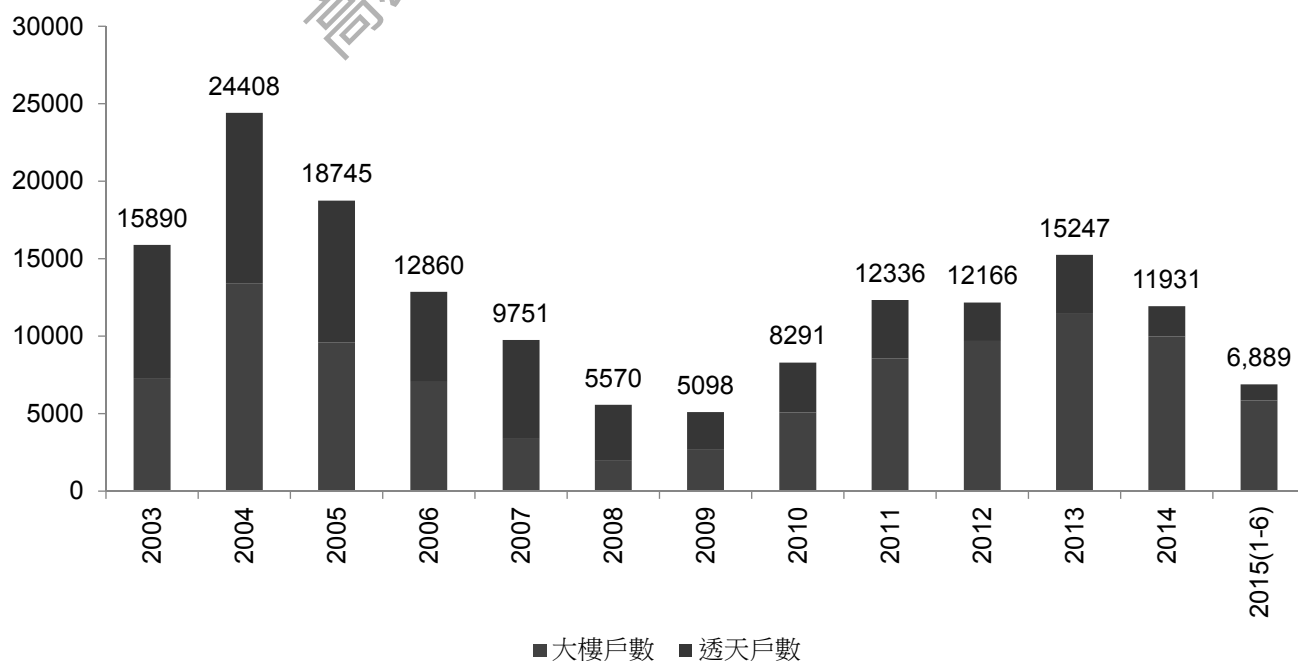
參



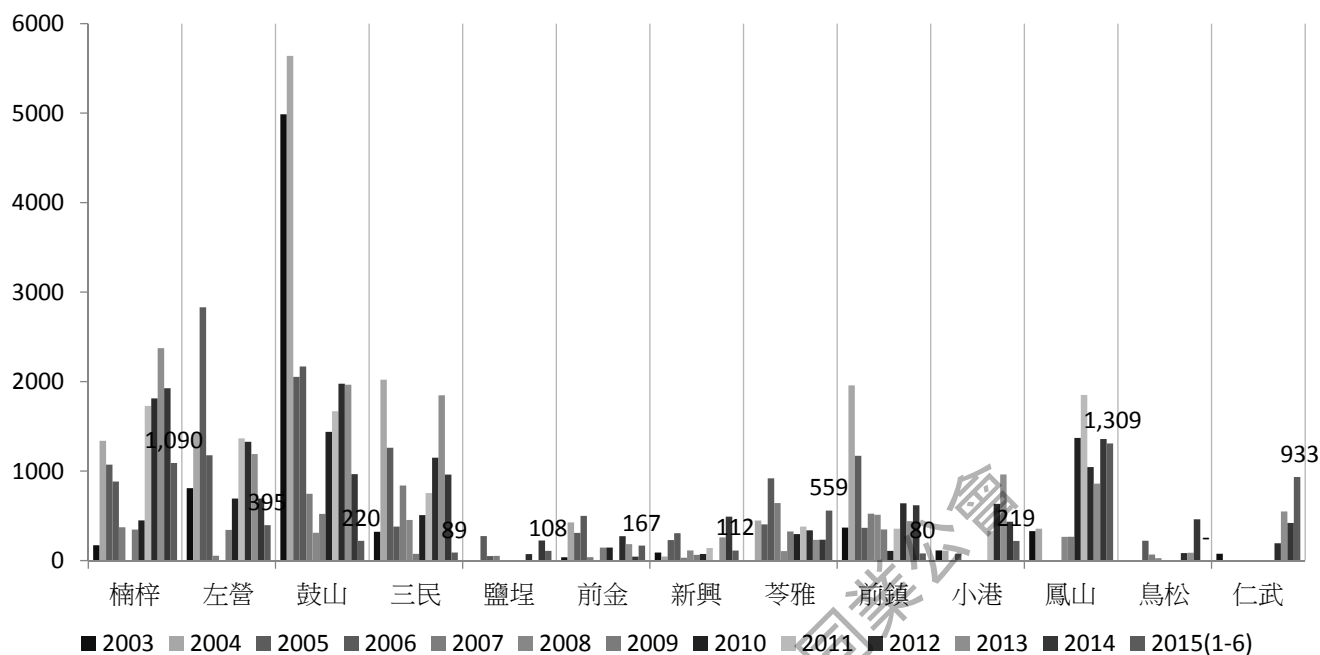
二、原高雄市VS.縣申報開工戶數走勢圖



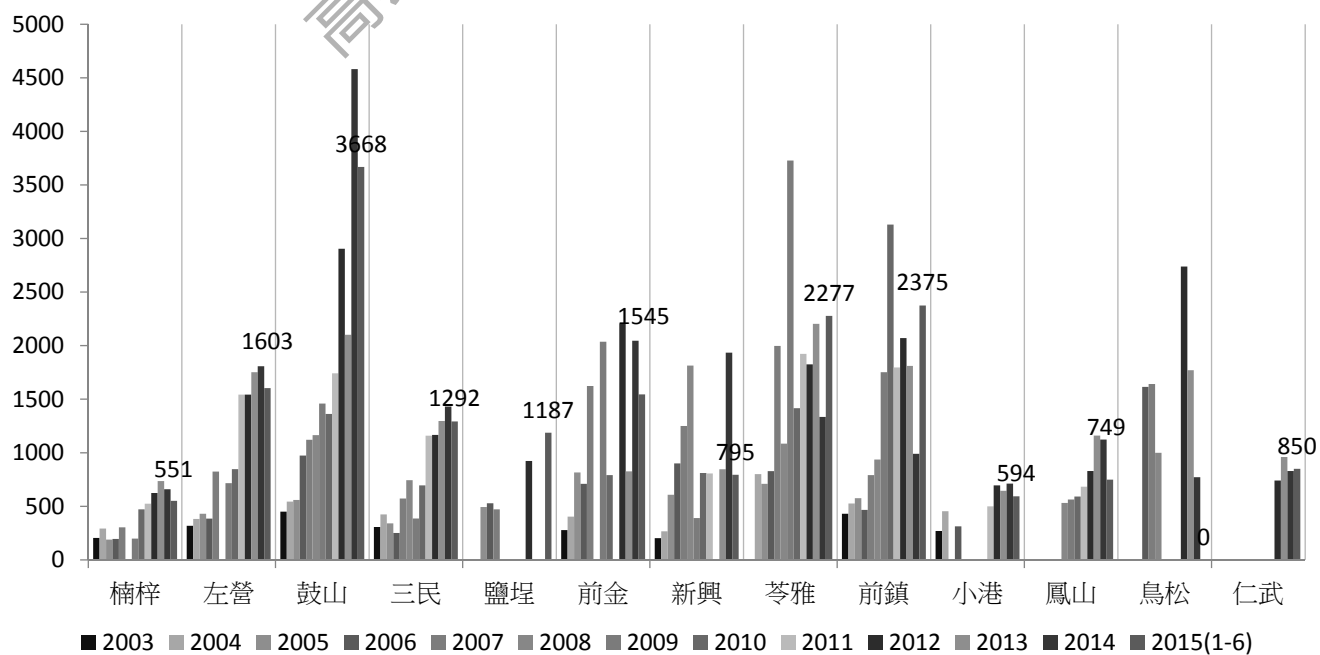
三、高雄市大樓VS.透天申報開工戶數走勢圖



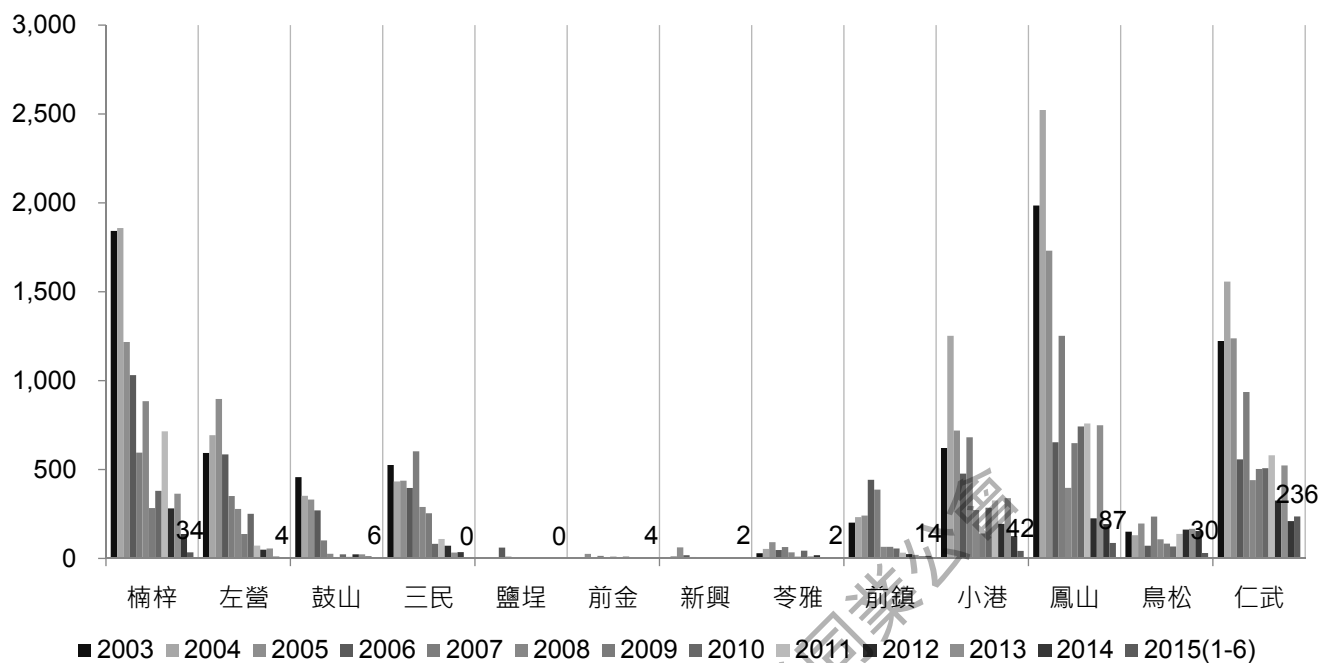
四、高雄市各行政區大樓申報開工戶數走勢圖



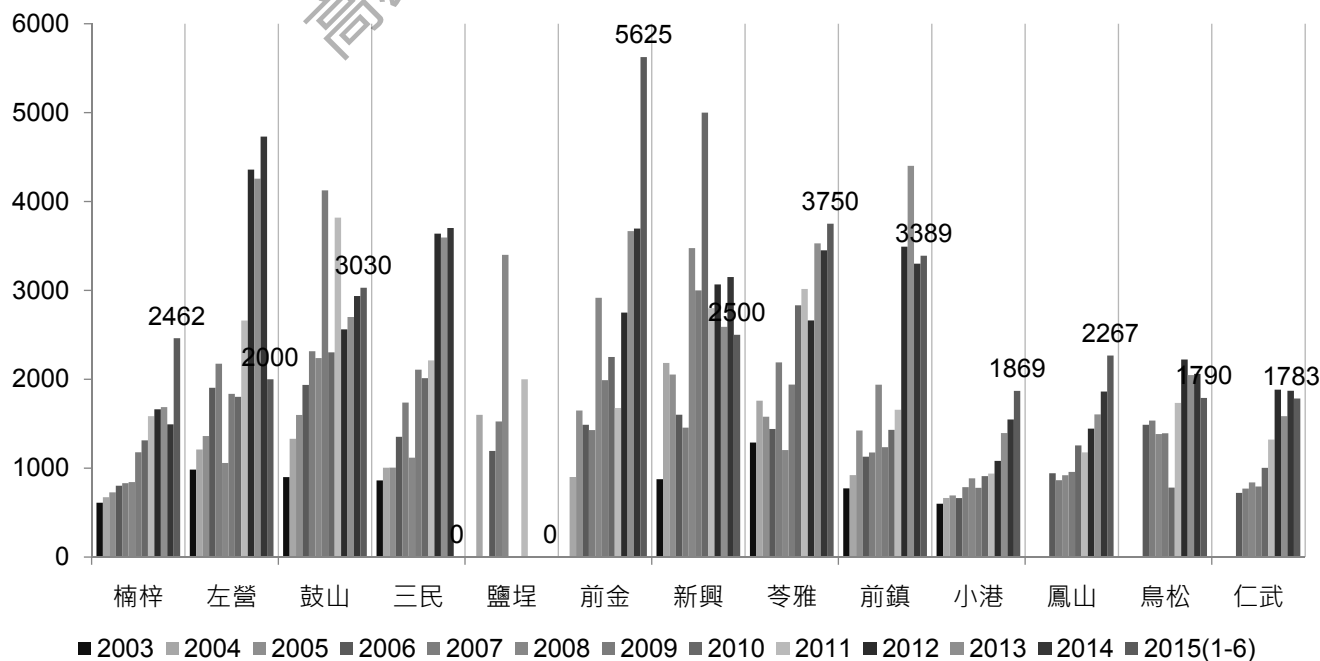
五、大高雄各行政區大樓申報開工平均總價走勢圖



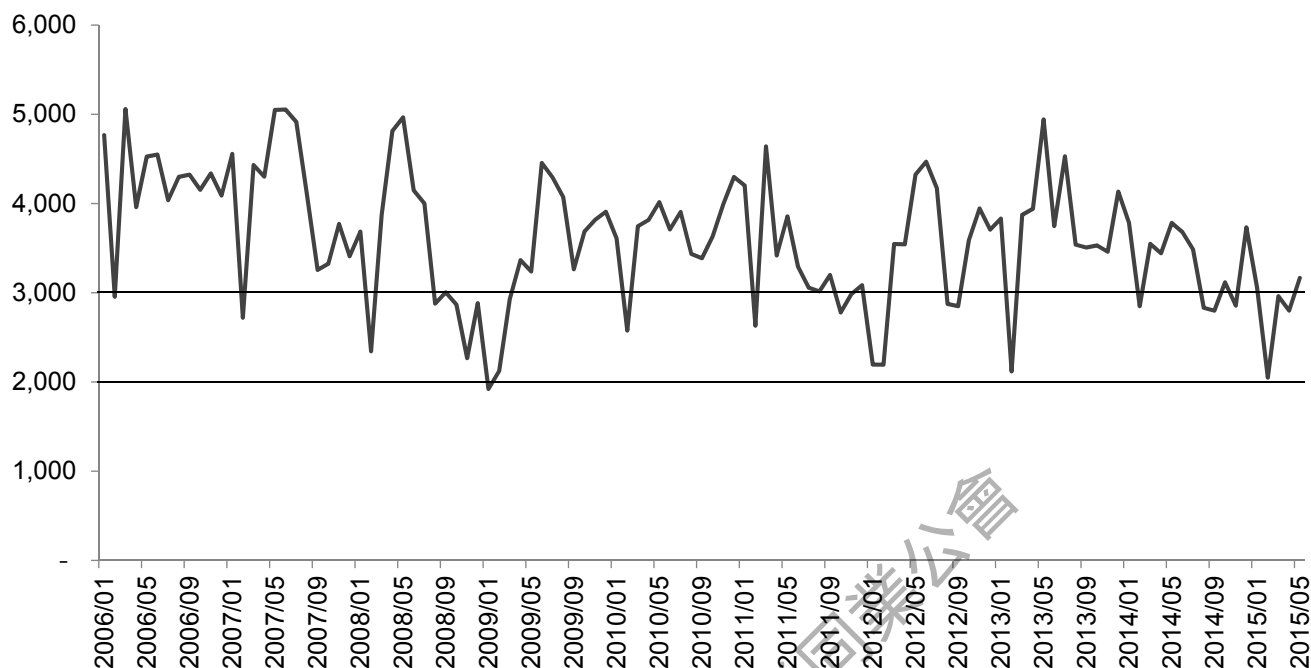
六、大高雄各行政區透天申報開工戶數走勢圖



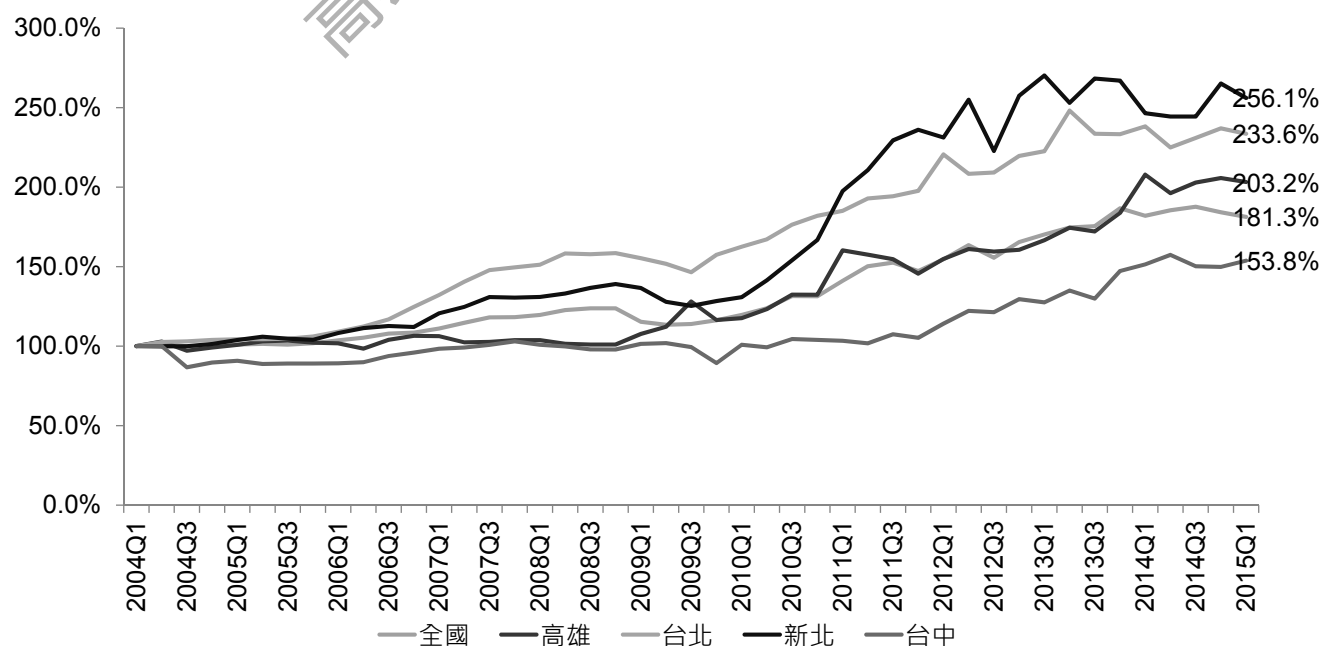
七、大高雄各行政區透天申報開工平均總價走勢圖



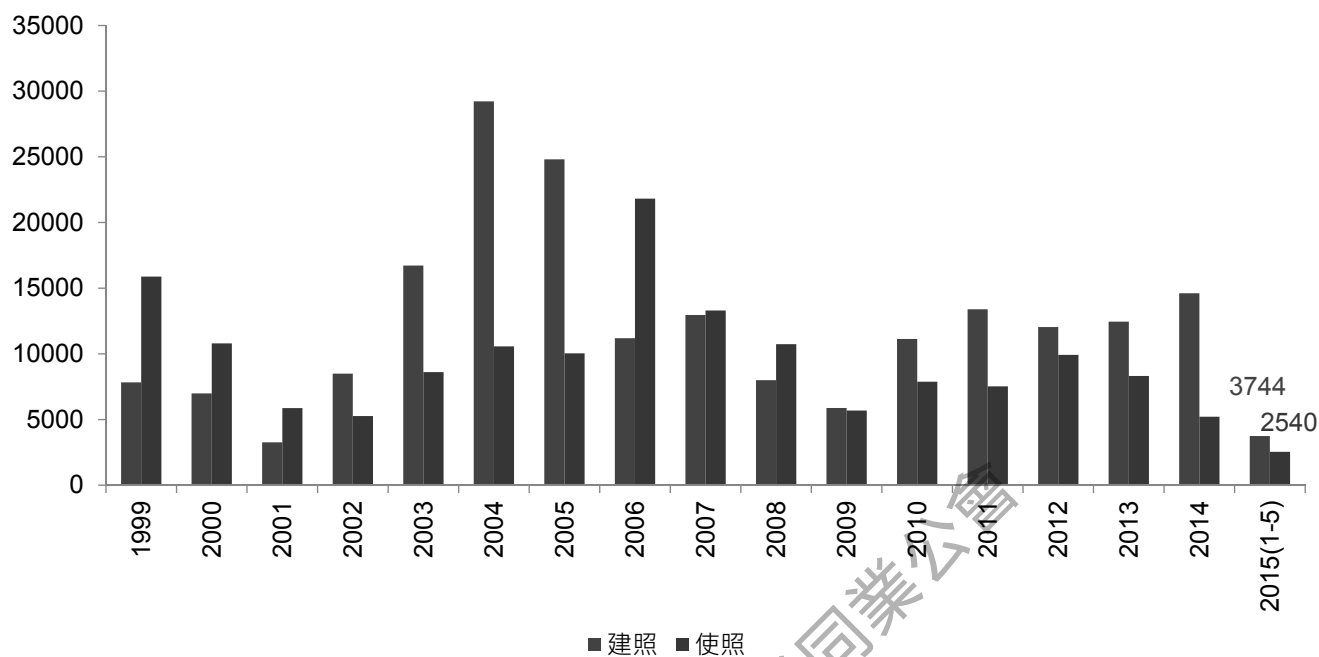
八、高雄市買賣移轉件數走勢圖



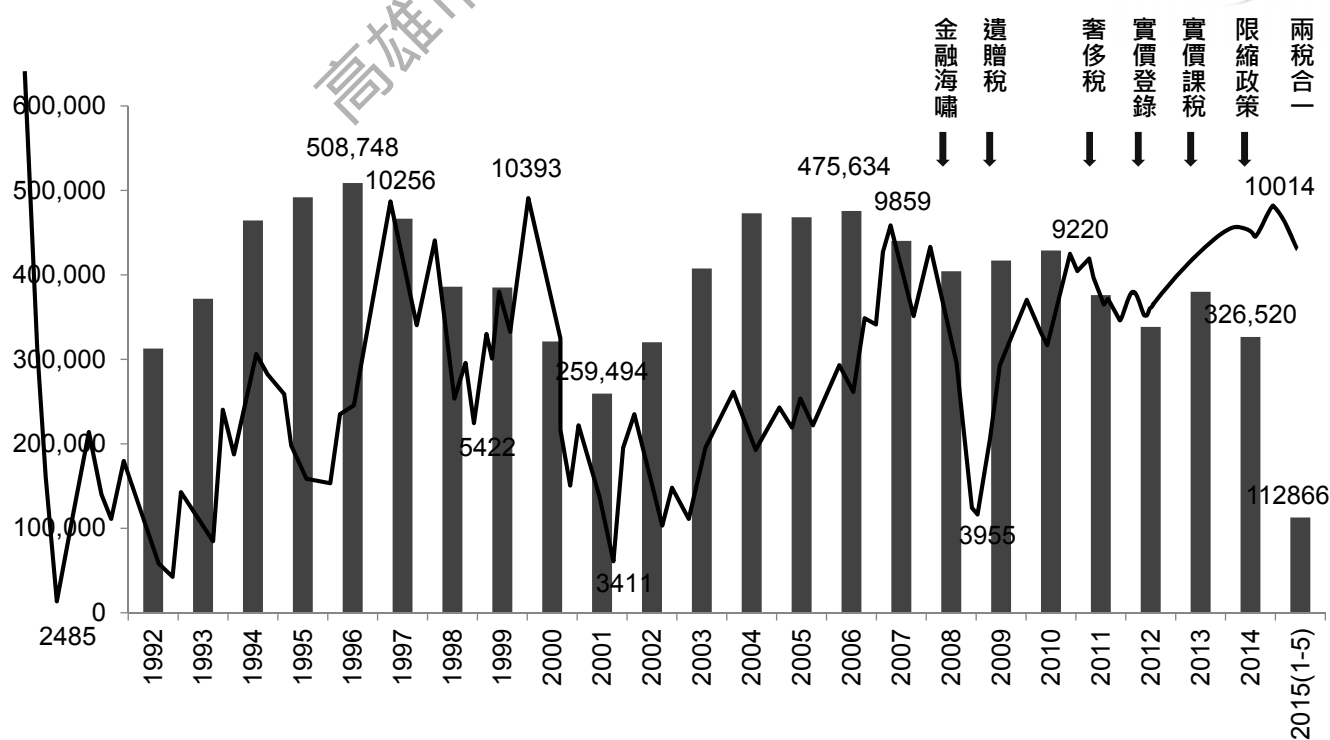
九、國泰房地產指數可能成交價統計



十、建照使照統計



十一、股房雙市走勢圖



後房地合一的房市趨勢

肆

後房地合一的房市趨勢

一、需求縮

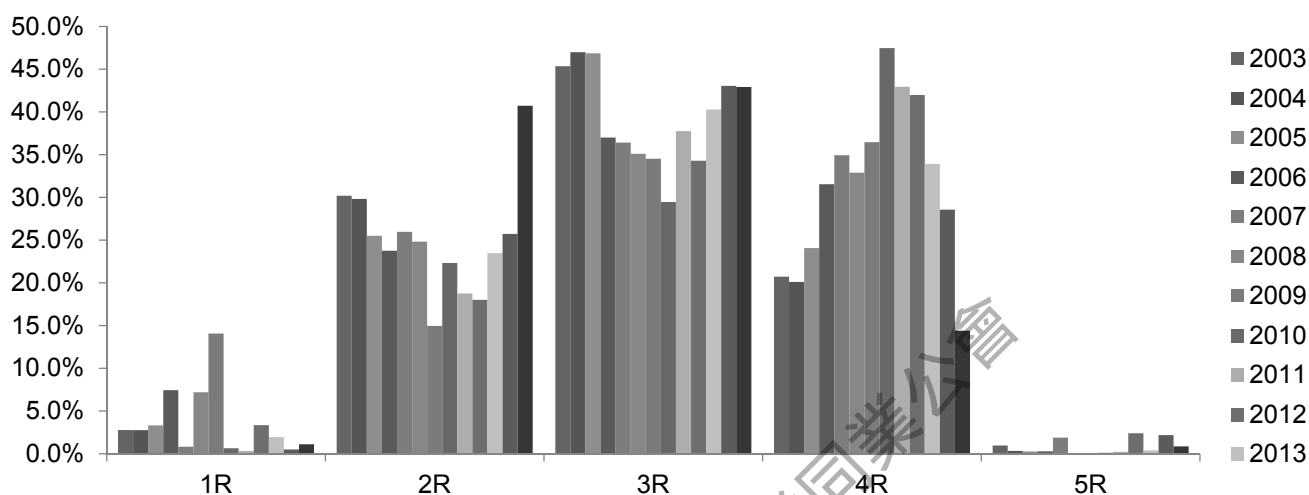
肆

2015買賣移轉件數
預估將出現近23年新次低量

股市見高點，房市交易量見低點

二、首購供給暴增

首購產品供給大增 自住客搶人大作戰



三、買方市場

購屋決策期拉長 殺價幅度越來越大 不殺白不殺

四、低自備優先

建商積極滿足 金字塔地下室客層

五、投資客退場

大坪數高總價產品 流動性風險激增

六、房價不升

房價高檔震盪
持平或緩跌
盤整期拉長

七、變相降價

送家電、贈裝潢、
給無息、附買回、
升建材、保包租...

結語



高雄市不動產開發商業同業公會
米多司廣告 提供

謝謝指教！

