



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

新人新政—高雄房市的多空轉折

報告人：米多司廣告 蔡宸祐

MIDOS 米多司廣告有限公司
Advertising Co., Ltd.

1

MIDOS 米多司廣告有限公司
Advertising Co., Ltd.

報告大綱

Real estate enterprise's good partner

downward / based exploration day development developing the world
downward / based exploration day development developing the world

- » 國際局勢下的台灣經濟 壹
- » 人口戶量與房市的交互關係 貳
- » 房市統計分析 參
- » 後市展望 肆
- » 結語 伍

» 國際局勢下的台灣經濟

壹

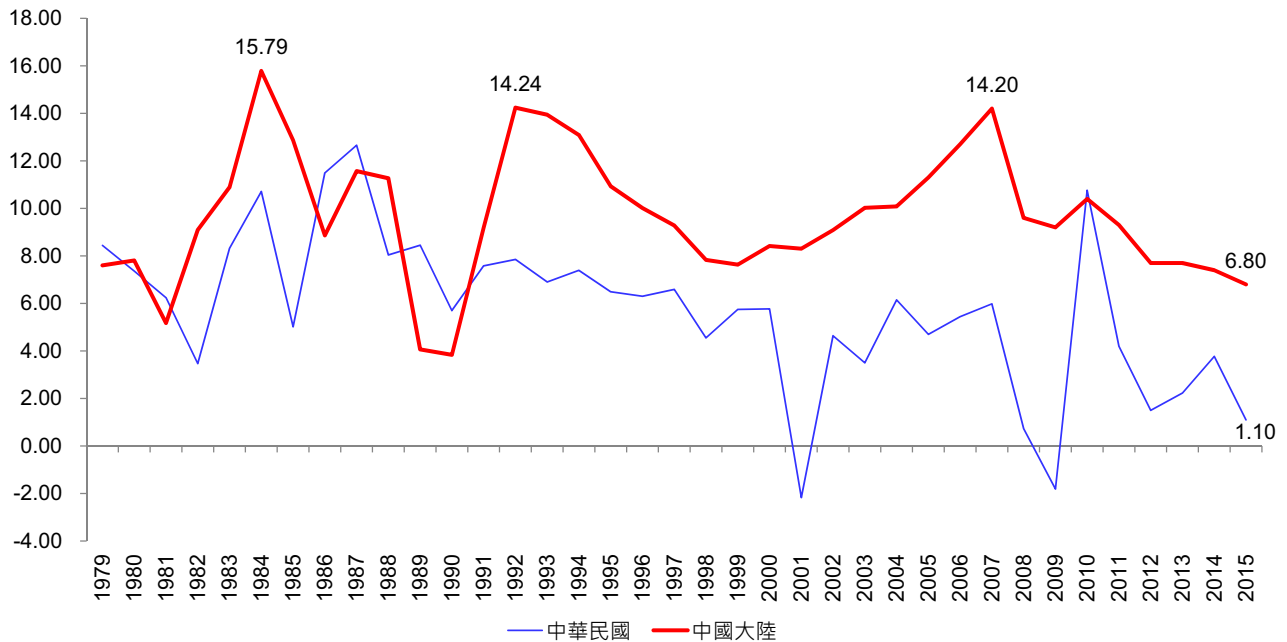
索羅斯：中國經濟正處於硬著陸

中國經濟無法避免硬著陸，經濟下滑勢將拖累全球陷入通縮境地，投資者不宜過早入市買股；他透露自己已經沽空標普500指數，買入美國國債，同時押注亞洲貨幣兌美元下跌。

壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

一、中國v.s中華民國歷年經濟成長率統計



© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

二、中國採購經理人指數歷年統計

[中國] 財新中國通用製造業採購經理人指數

資料來源: Markit Economics

STOCK-AI.COM



© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

三、人民幣對美元走勢統計



© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

7

壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

2016黑天鵝滿天飛

中國經濟失速—硬著陸

油價崩跌

中東北非局勢

歐洲難民危機

恐攻陰影

貶值競賽

Fed 升息

QE Forever

原物料無下限

全球通貨緊縮

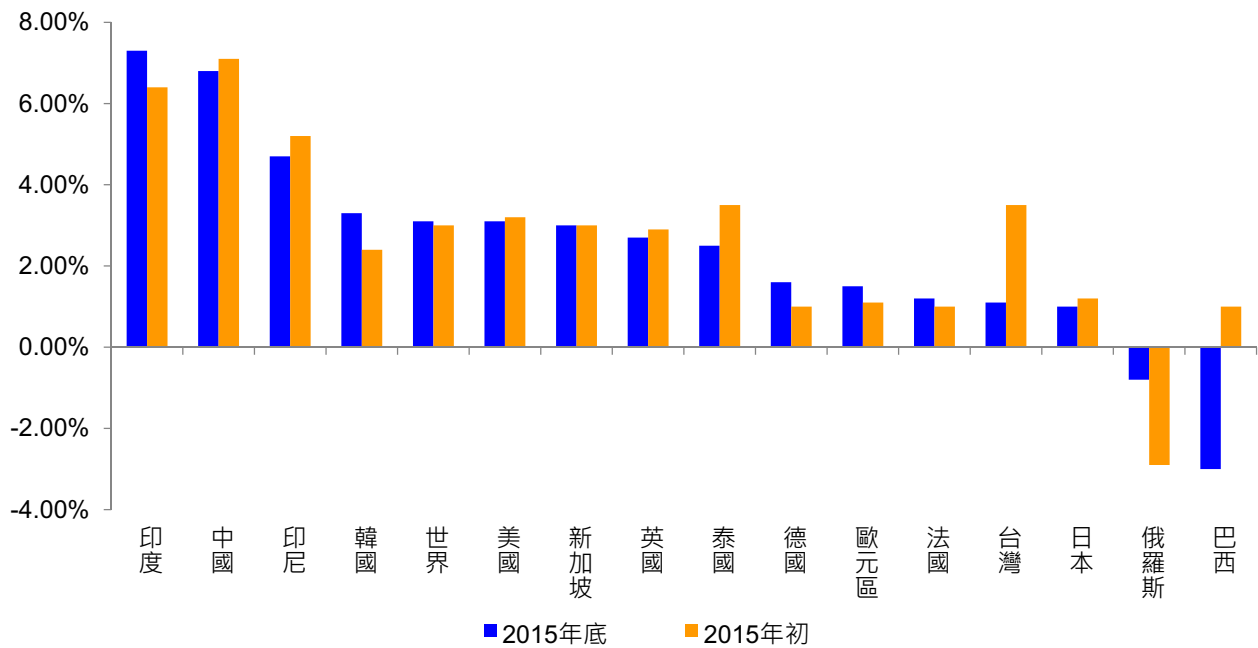
© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

8

壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

四、各國經濟成長率統計



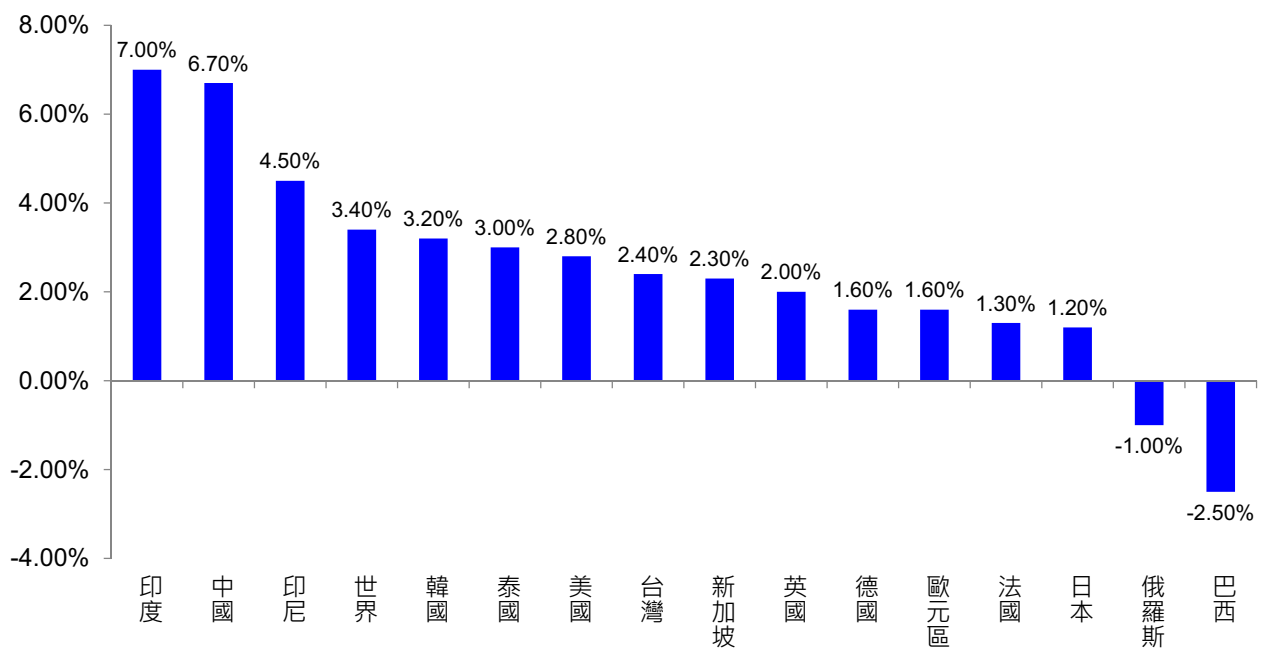
© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

9

壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

五、各國2016經濟成長率預估值



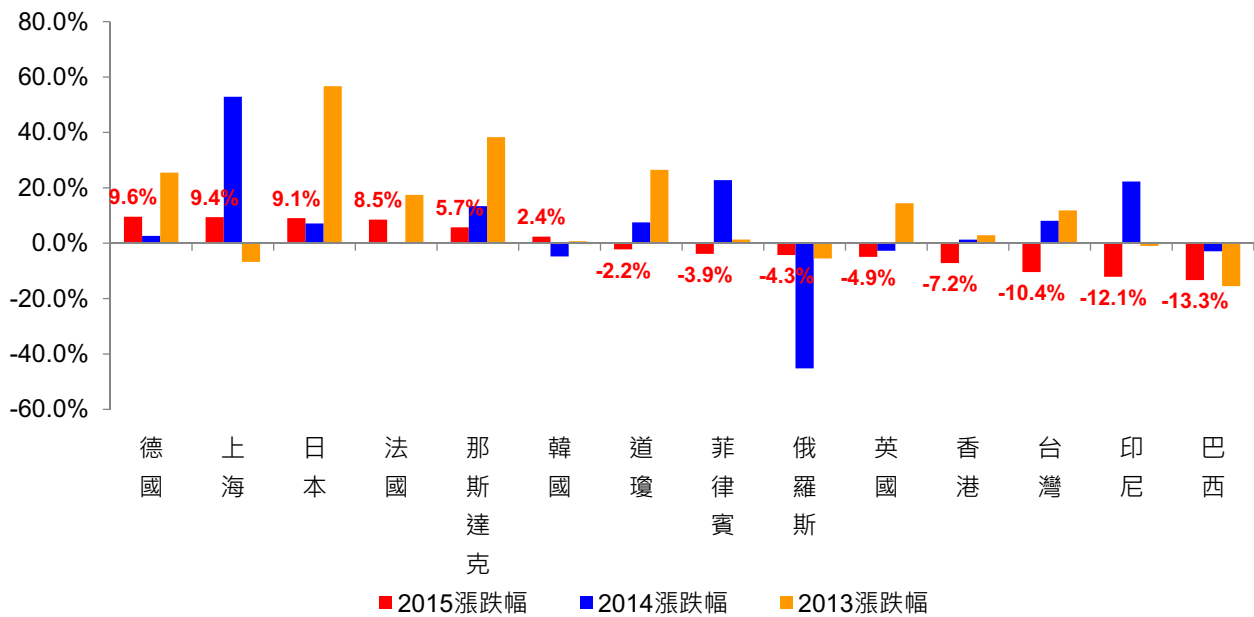
© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

10

壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

六、各國股市漲跌幅統計

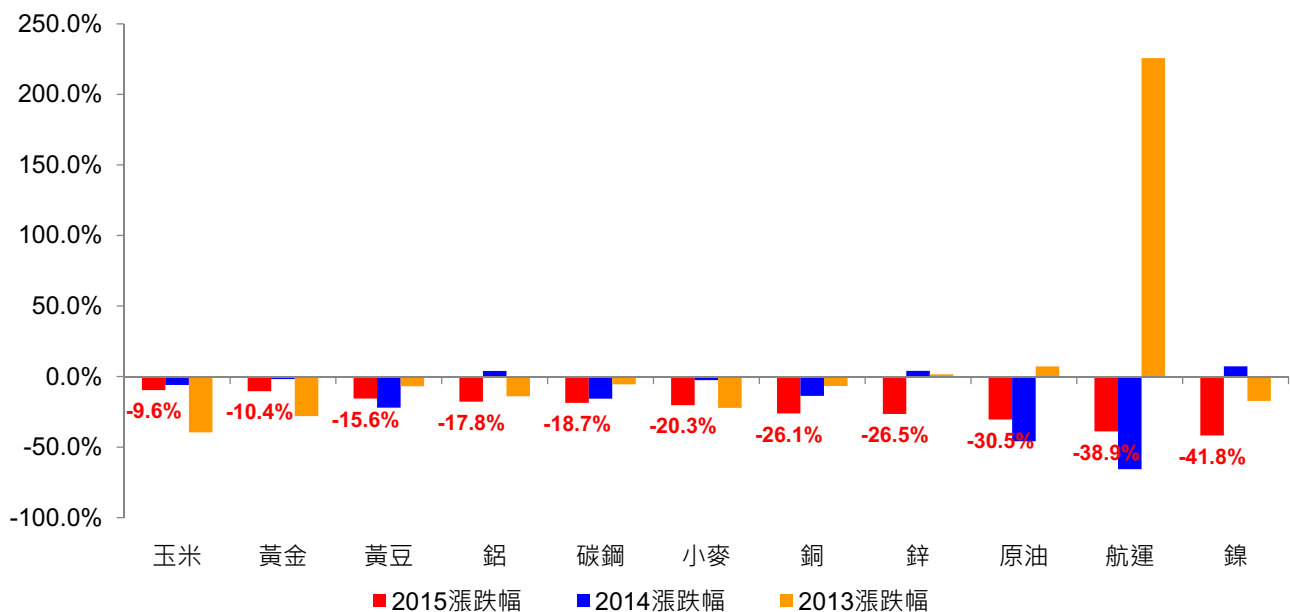


© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

七、主要商品期貨漲跌幅統計

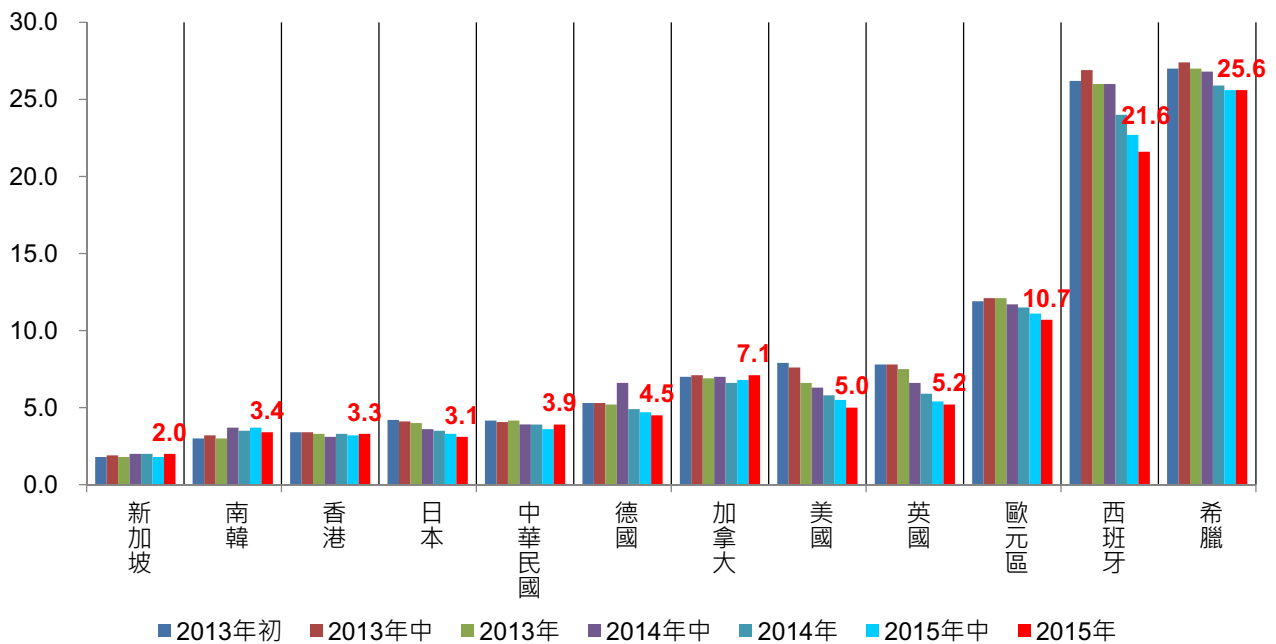


© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

八、各國失業率統計



© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

13

壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

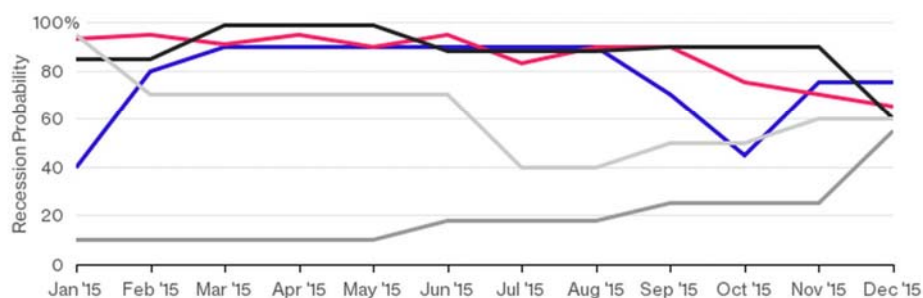
《彭博社》「2016 年經濟預測調查」

台灣有 55% 的機率國內生產毛額 (GDP) 恐怕會連續出現 2 季負成長，主要是因台灣對中國出口量下滑，導致台灣的 GDP 從 2015 年首季的 4% 一路下滑，到了第三季已經破表，轉正為負來 0.6%，因此，陷入經濟衰退的風險機率也從去年年初的 2 成不到，在年底大幅拉升逾 5 成。**五個負成長國家包含俄羅斯、巴西、烏克蘭、阿根廷及台灣。**

Recession Risk

These five economies all have at least a 50-50 chance of being in recession at some point during the next 12 months

■ Brazil ■ Russia ■ Ukraine ■ Argentina ■ Taiwan



Source: Bloomberg economist surveys

Note: For months without a new recession probability survey, prior median estimate is used.

Bloomberg

ghts Reserved.

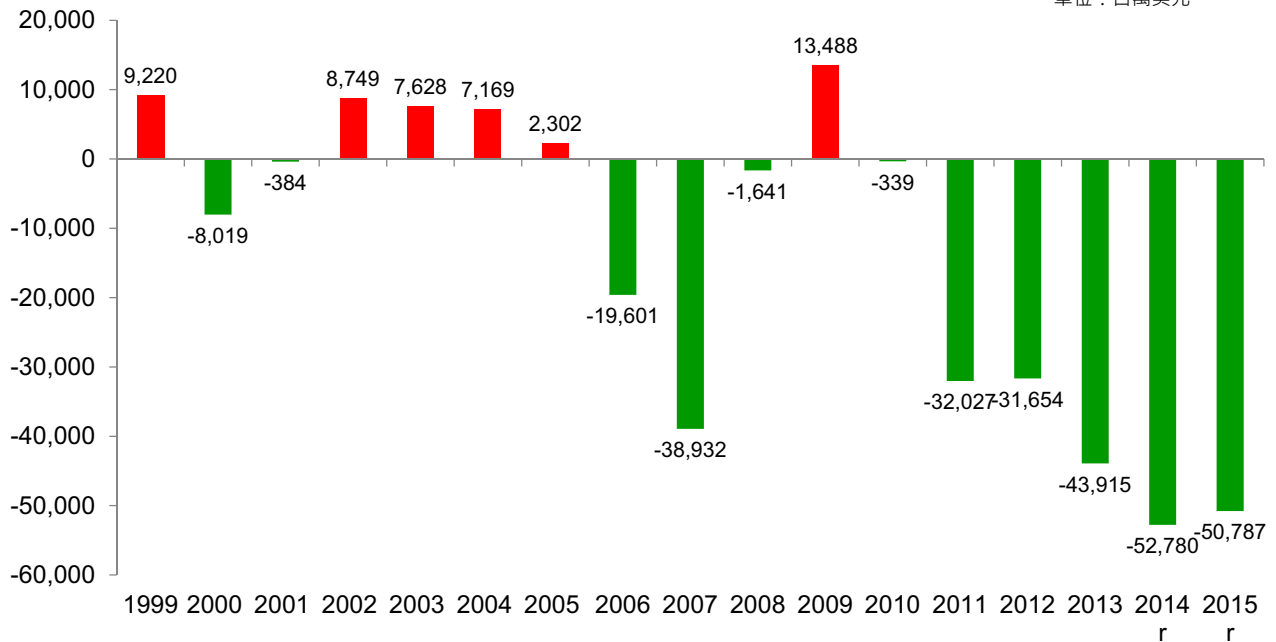
14

壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

九、中央銀行國際金融帳收支統計

單位：百萬美元

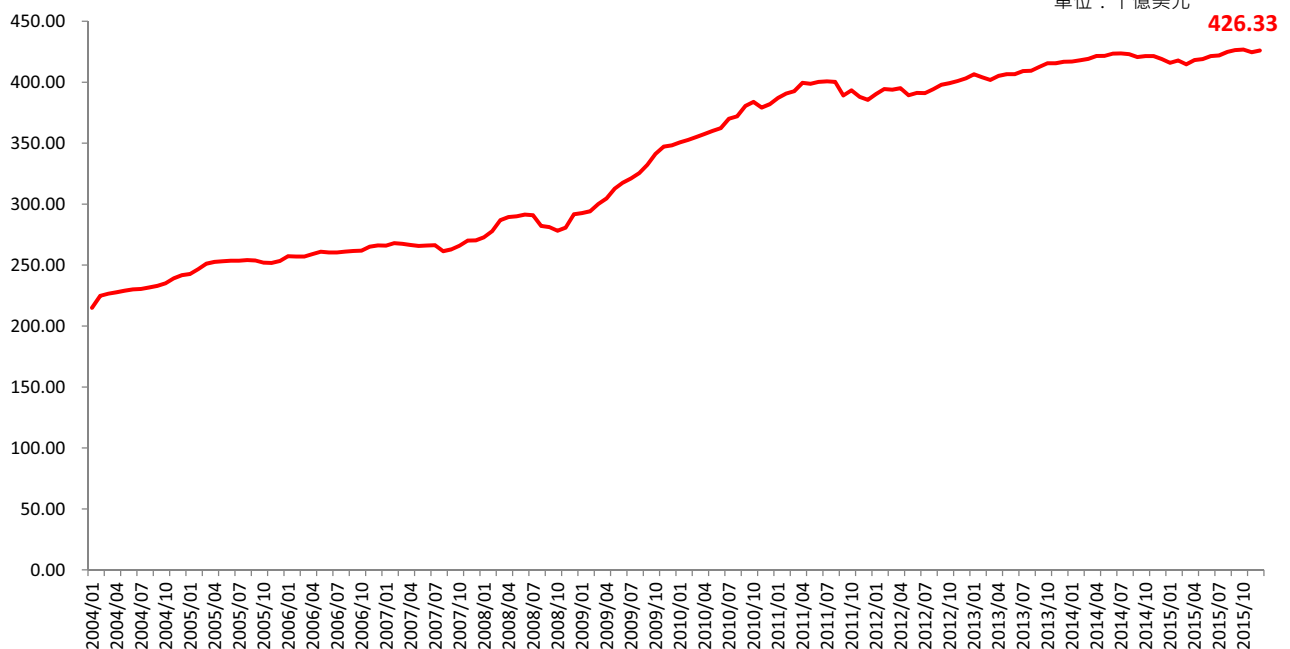


壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

十、外匯存底統計

單位：十億美元



壹、國際局勢下的台灣經濟

Real estate enterprise's good partner

十一、台幣兌美元走勢統計



© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

Real estate enterprise's good partner

» 國際局勢下的台灣經濟

壹

» 人口戶量與房市的交互關係初探

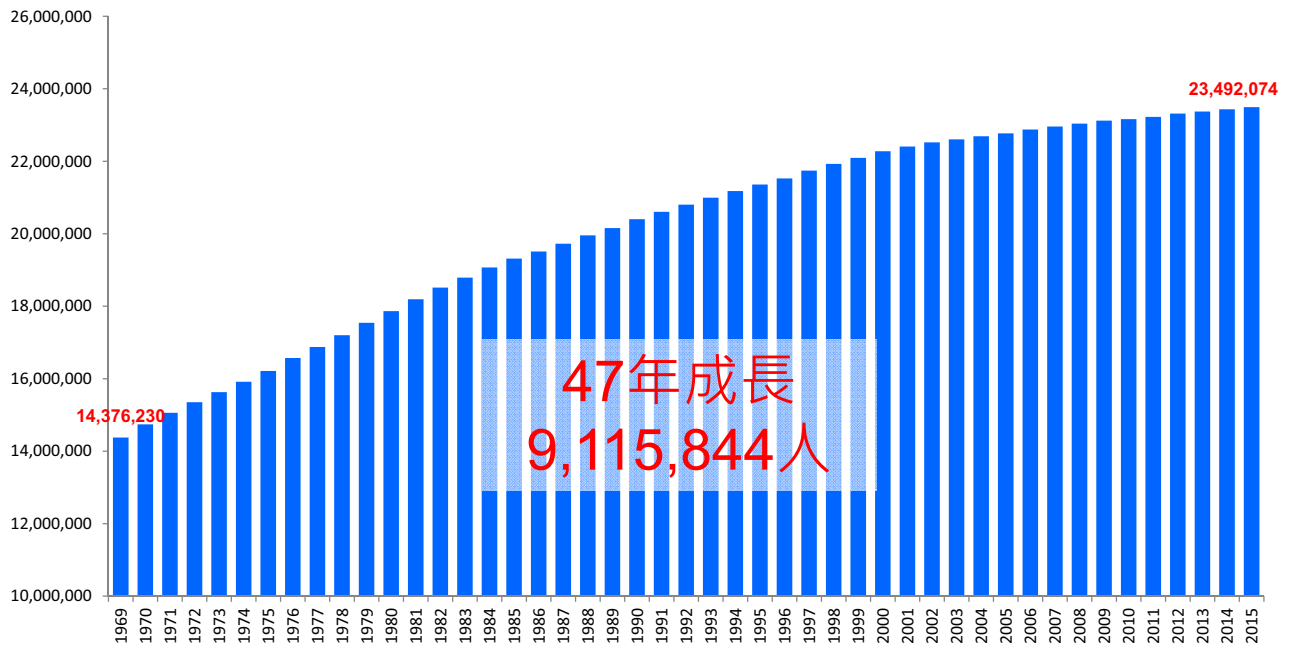
貳

© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

貳、人口戶量與房市的交互關係初探

Real estate enterprise's good partner

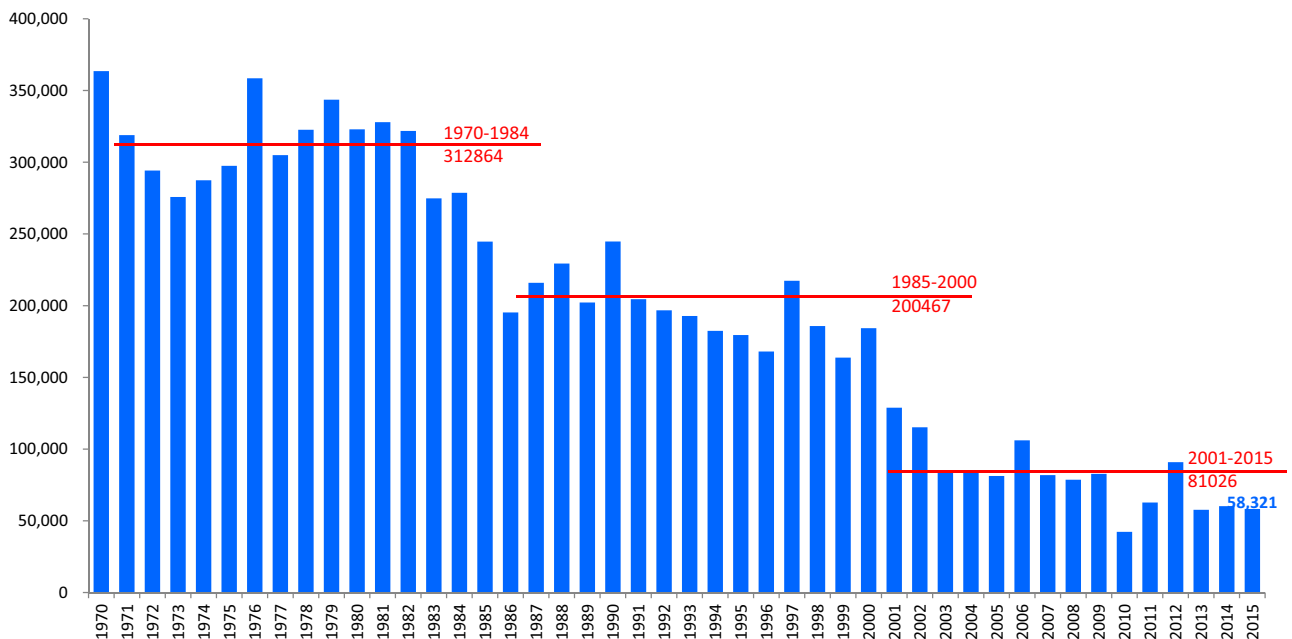
一、台灣47年來人口統計



貳、人口戶量與房市的交互關係初探

Real estate enterprise's good partner

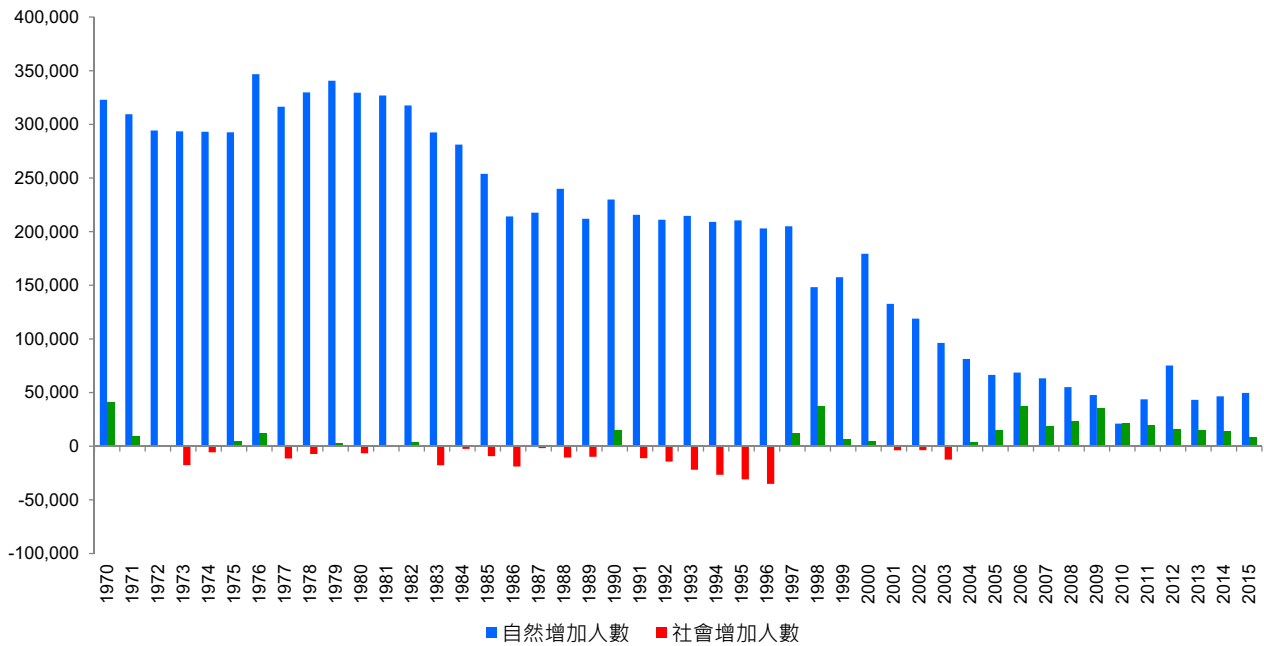
二、台灣47年來人口年增量趨勢統計



貳、人口戶量與房市的交互關係初探

Real estate enterprise's good partner

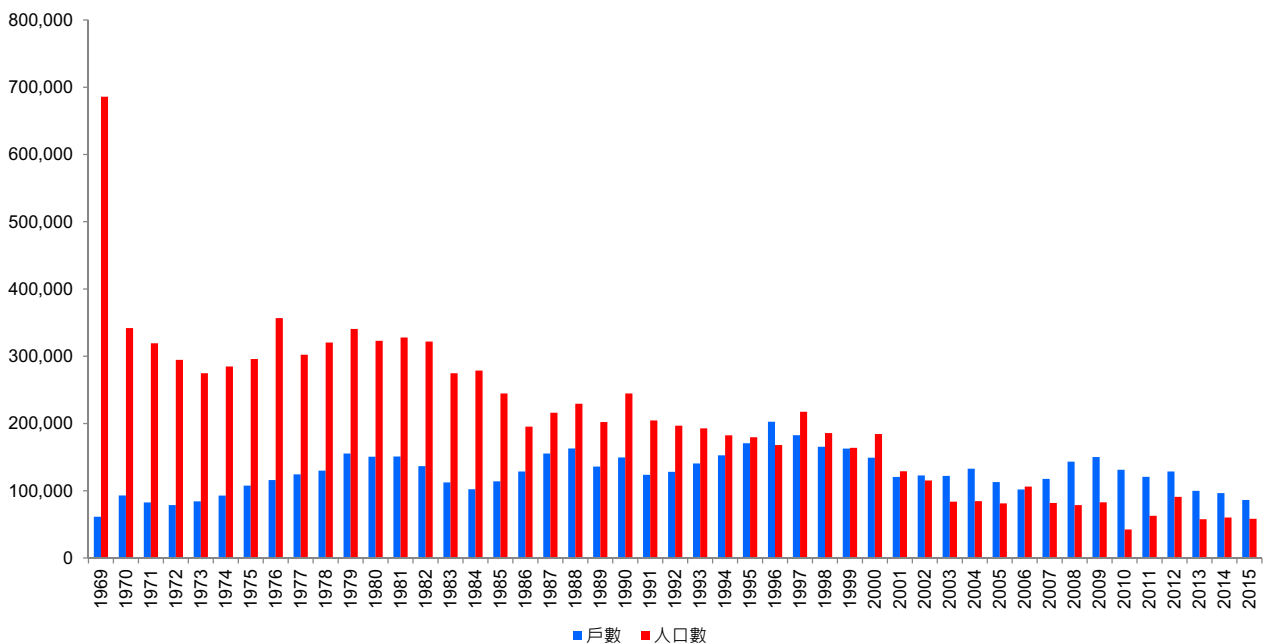
三、台灣47年來人口年增量「自然增加v.s社會增加」趨勢統計



貳、人口戶量與房市的交互關係初探

Real estate enterprise's good partner

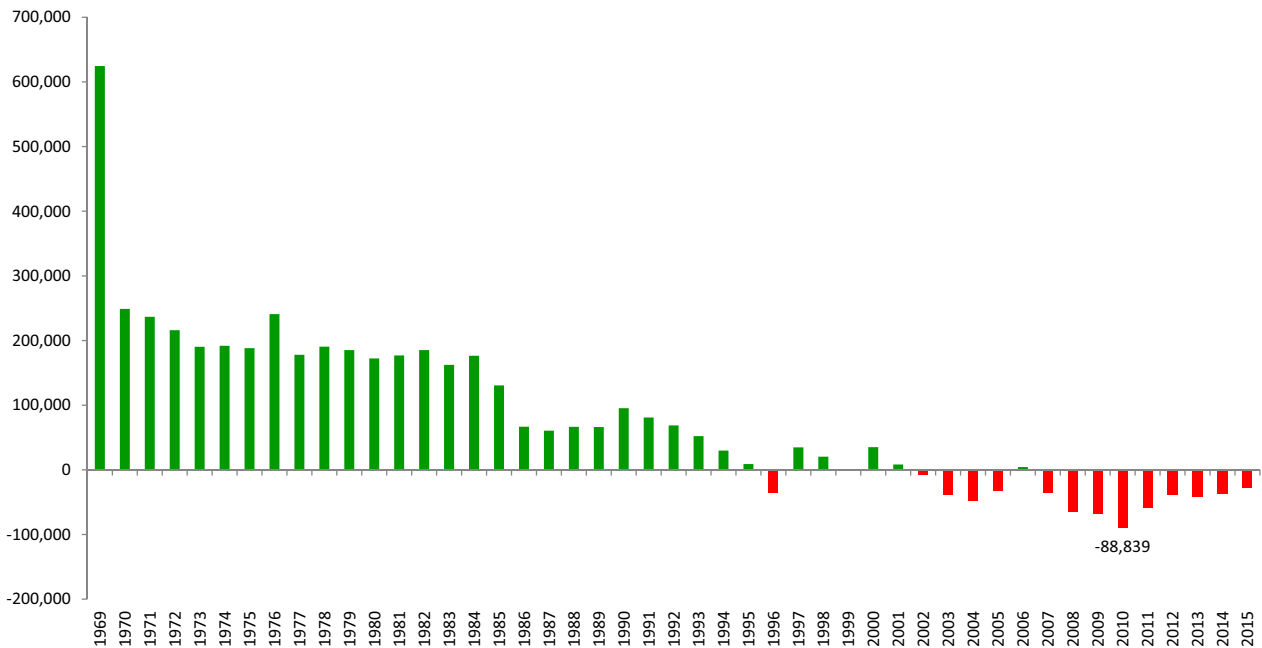
四、台灣47年來「人口增加v.s戶數增加」量趨勢統計



貳、人口戶量與房市的交互關係初探

Real estate enterprise's good partner

五、台灣47年來「人口增加v.s戶數增加」量差額統計

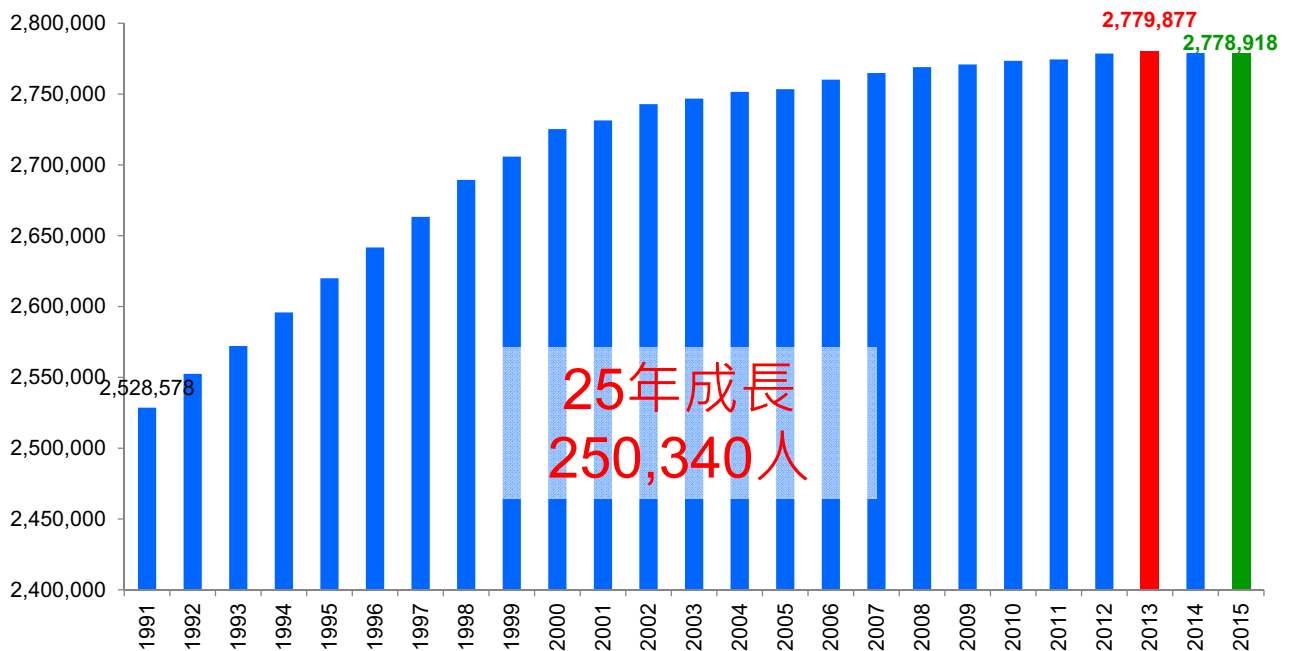


© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

貳、人口戶量與房市的交互關係初探

Real estate enterprise's good partner

六、高雄市25年來人口統計

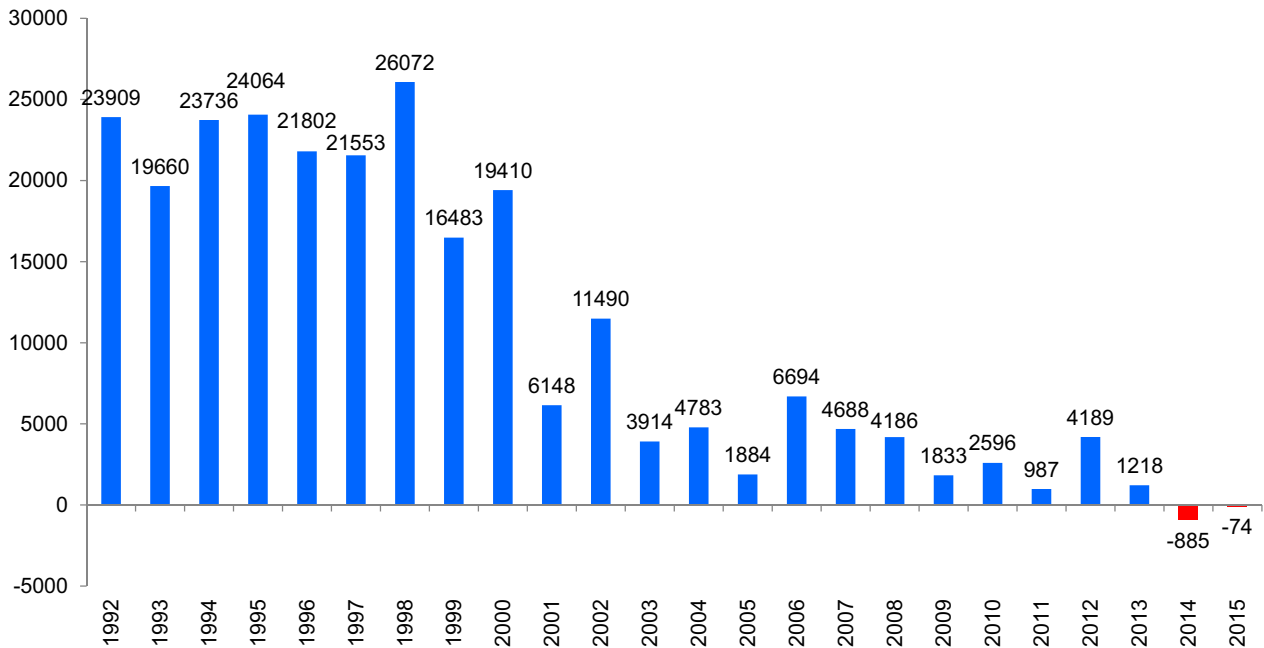


© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

貳、人口戶量與房市的交互關係初探

Real estate enterprise's good partner

七、高雄市24年來人口年增量趨勢統計

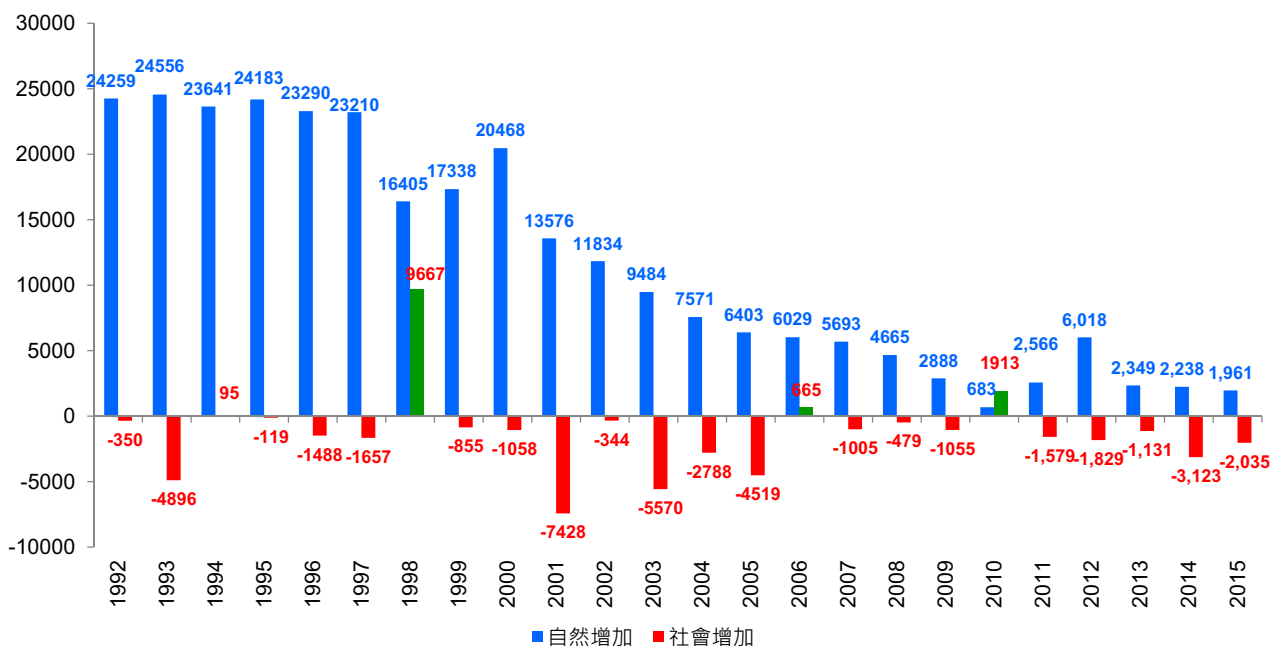


© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

貳、人口戶量與房市的交互關係初探

Real estate enterprise's good partner

八、高雄24年來人口年增量「自然增加v.s社會增加」趨勢統計

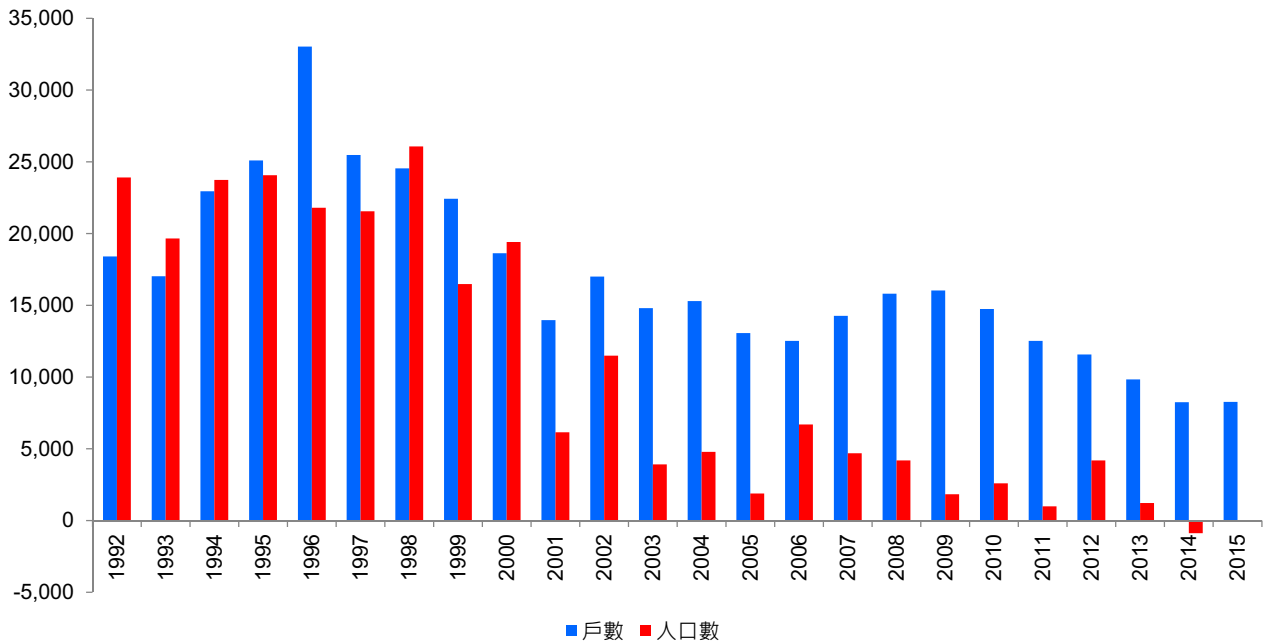


© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

貳、人口戶量與房市的交互關係初探

Real estate enterprise's good partner

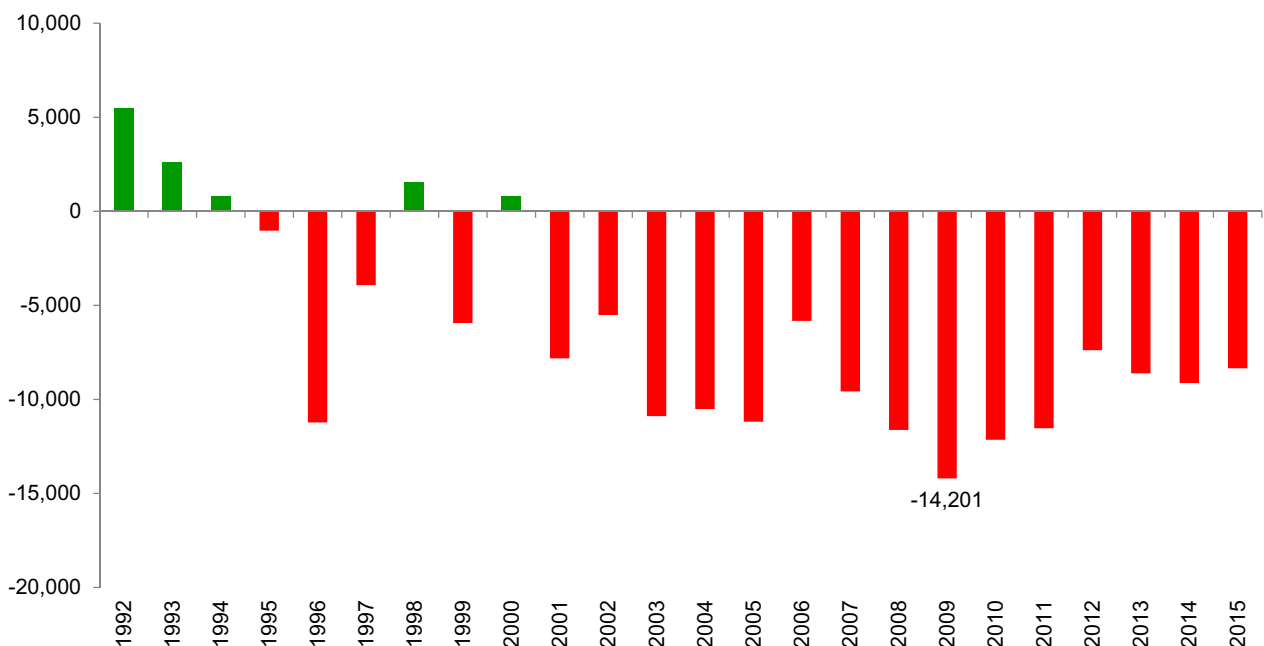
九、高雄24年來「人口增加v.s戶數增加」量趨勢統計



貳、人口戶量與房市的交互關係初探

Real estate enterprise's good partner

十、高雄24年來「人口增加v.s戶數增加」量差額統計



- » 國際局勢下的台灣經濟 壹
- » 人口戶量與房市的關聯探究 貳
- » 房市統計分析 參

顏炳立：房市十年長夏結束、八年寒冬開始

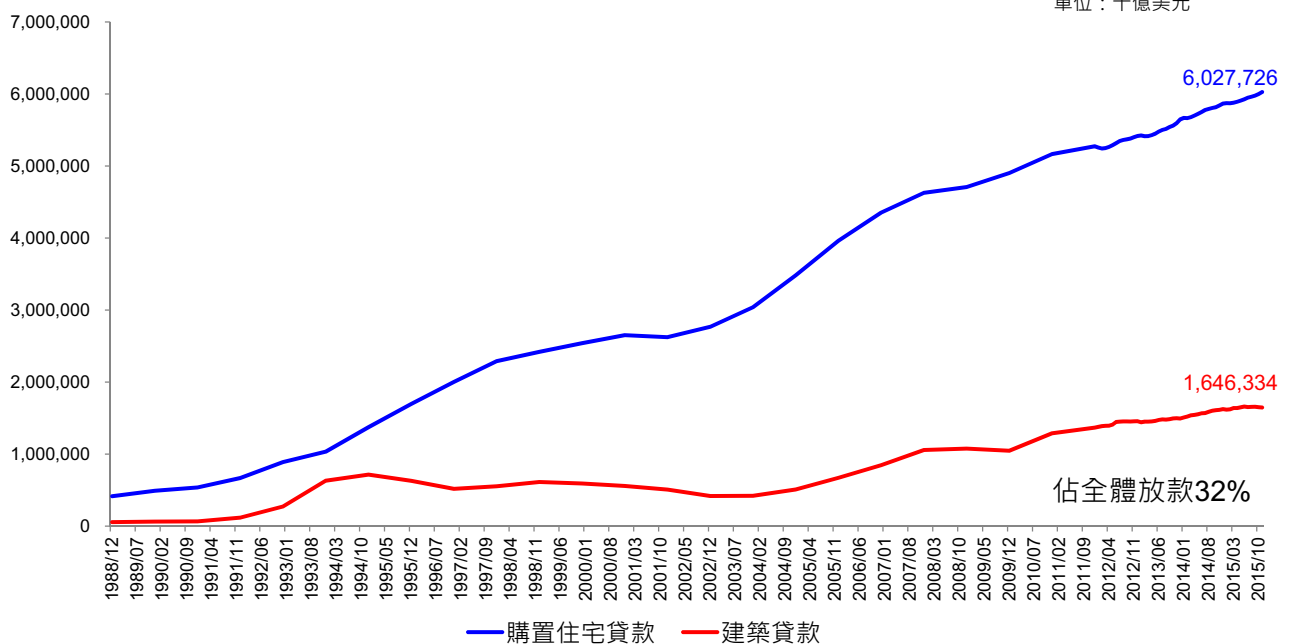
房市不會V型，或是U型反轉，而是緩跌四年，再盤整四年。
已經「死死昏昏去」的房市，今年不會醒，
已經「咪咪卯卯」的房價則是再跌，預估蛋黃區豪宅再跌10%，蛋白區則要跌15%。

謝金河：台灣房市的冬天會很久

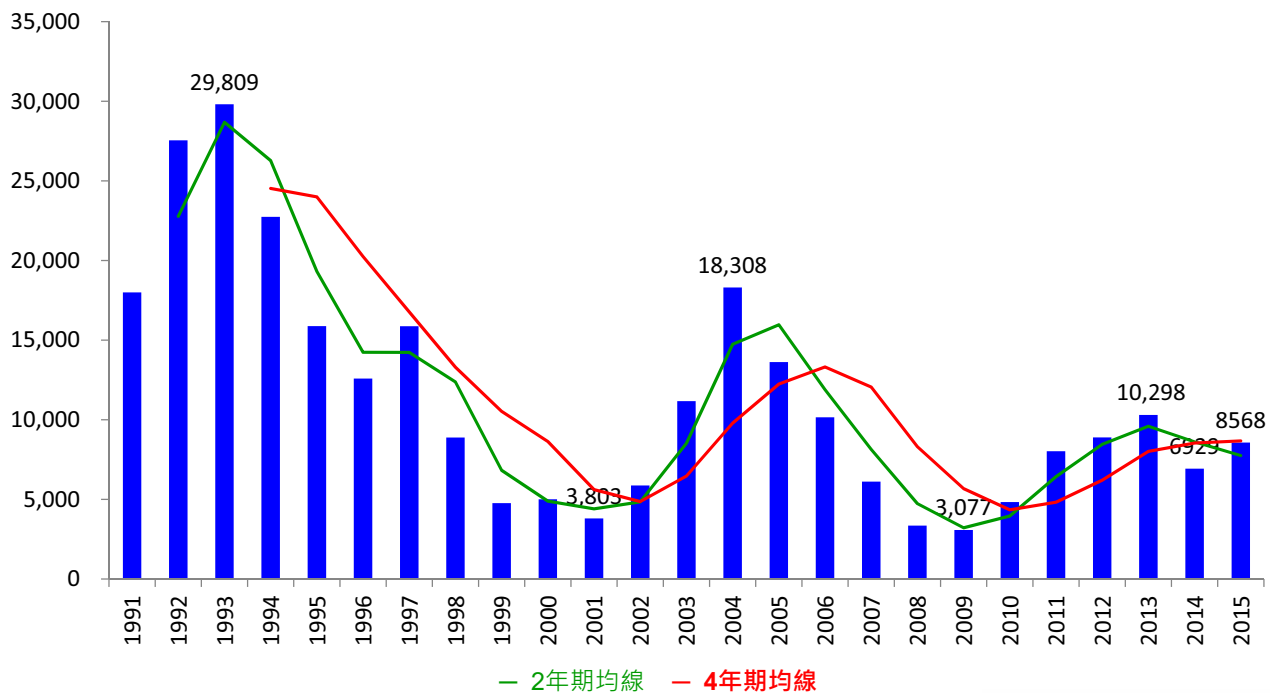
1. 租金回報率低
2. 房價泡沫嚴重
3. 由通膨走向通縮
4. 房地產投資的天敵少子化
5. 資金外逃
6. 房價所得比超過15

一、住宅貸款及建築融資

單位：十億美元



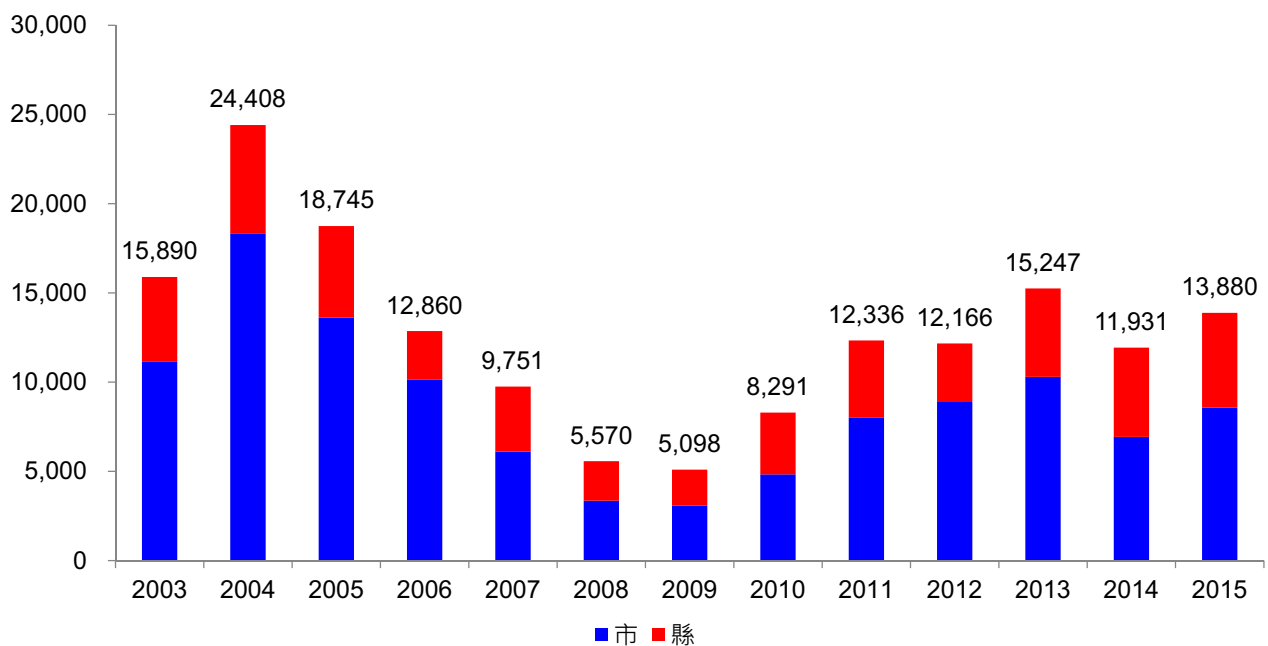
二、原高雄市25年開工戶數統計



33

© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

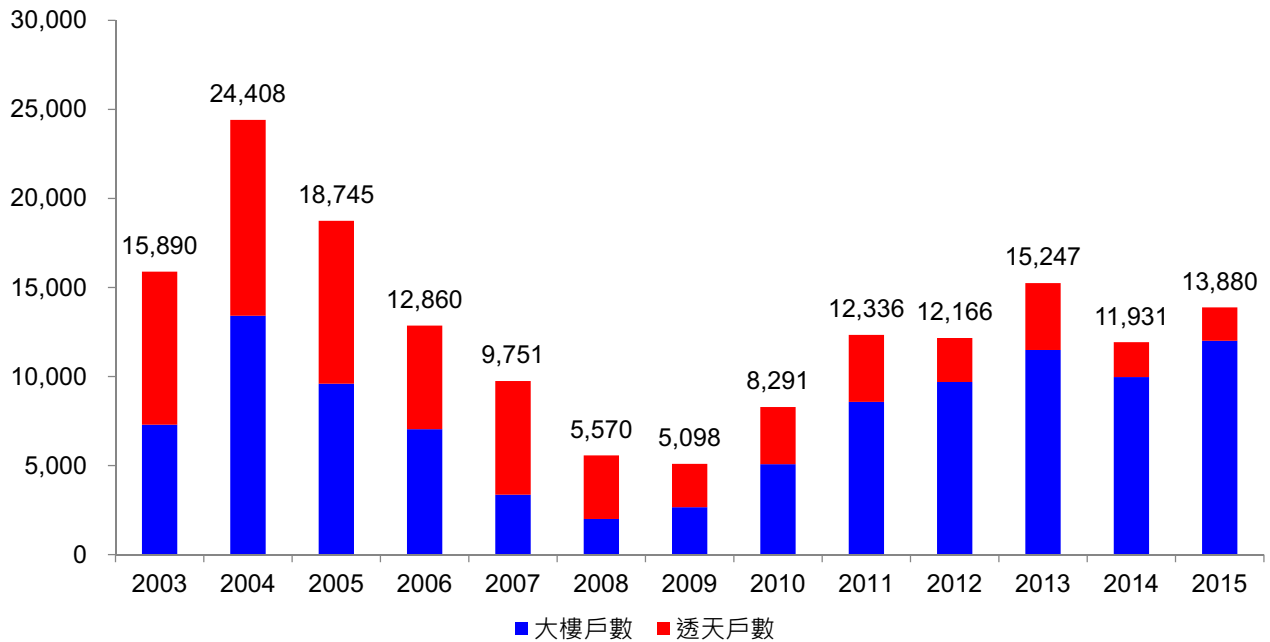
三、高雄市13年開工戶數(市/縣)統計



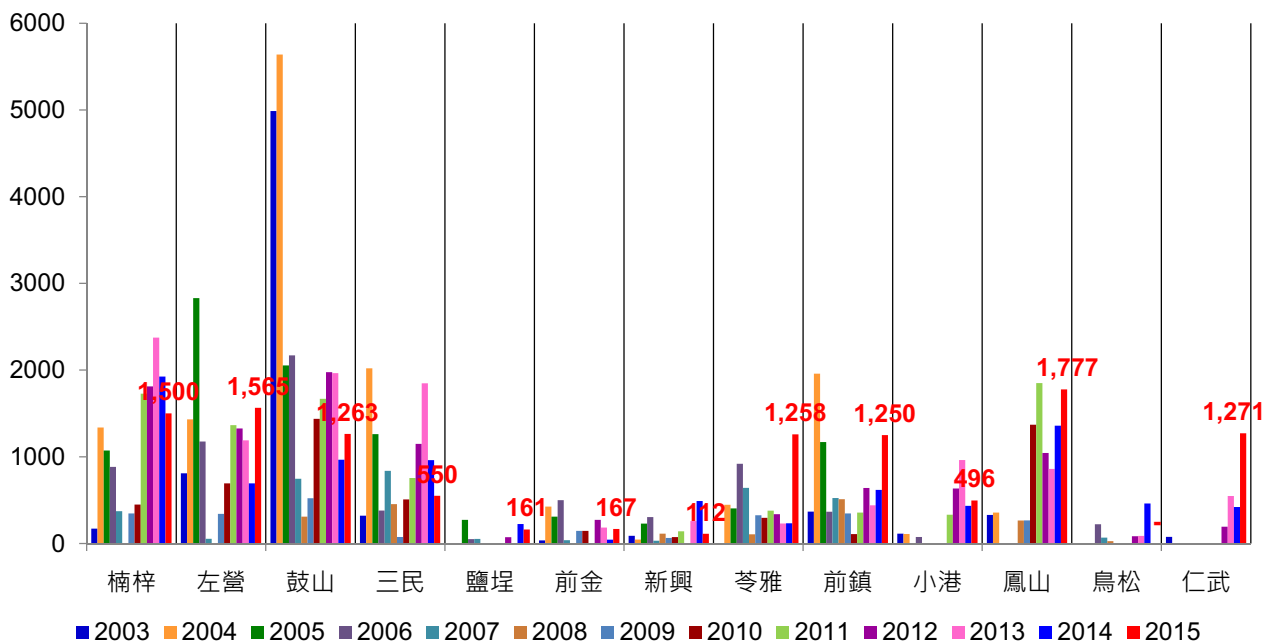
34

© MIDOS STYLE All Rights Reserved.

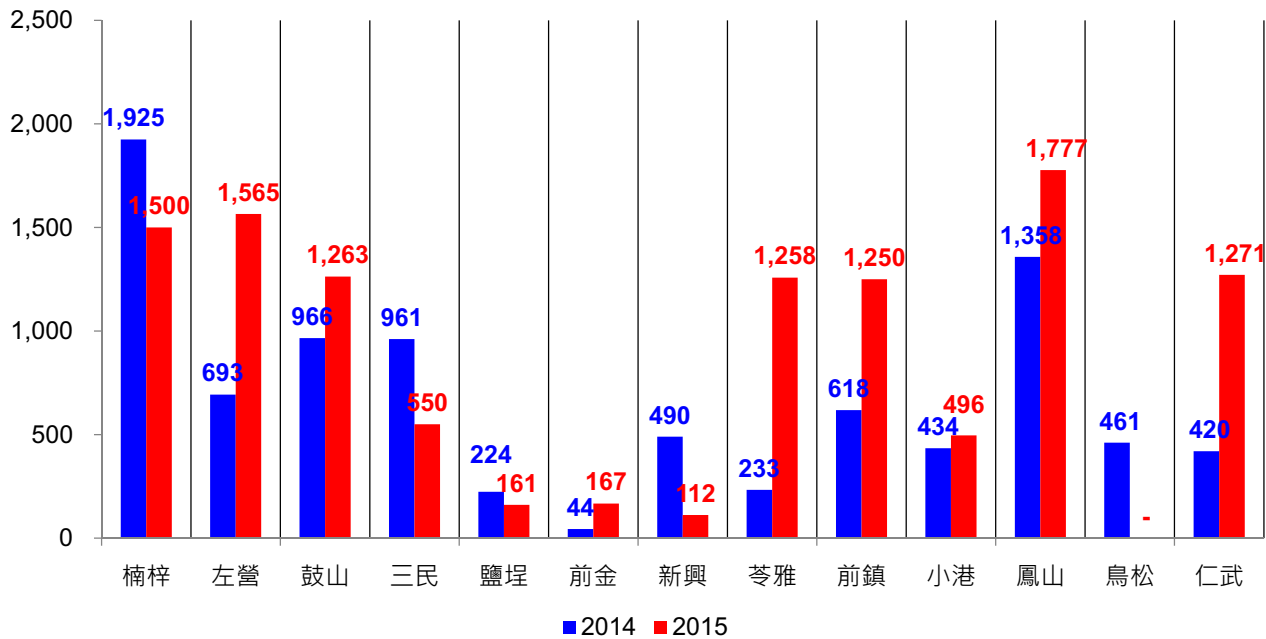
四、高雄市13年開工戶數(大樓/透天)統計



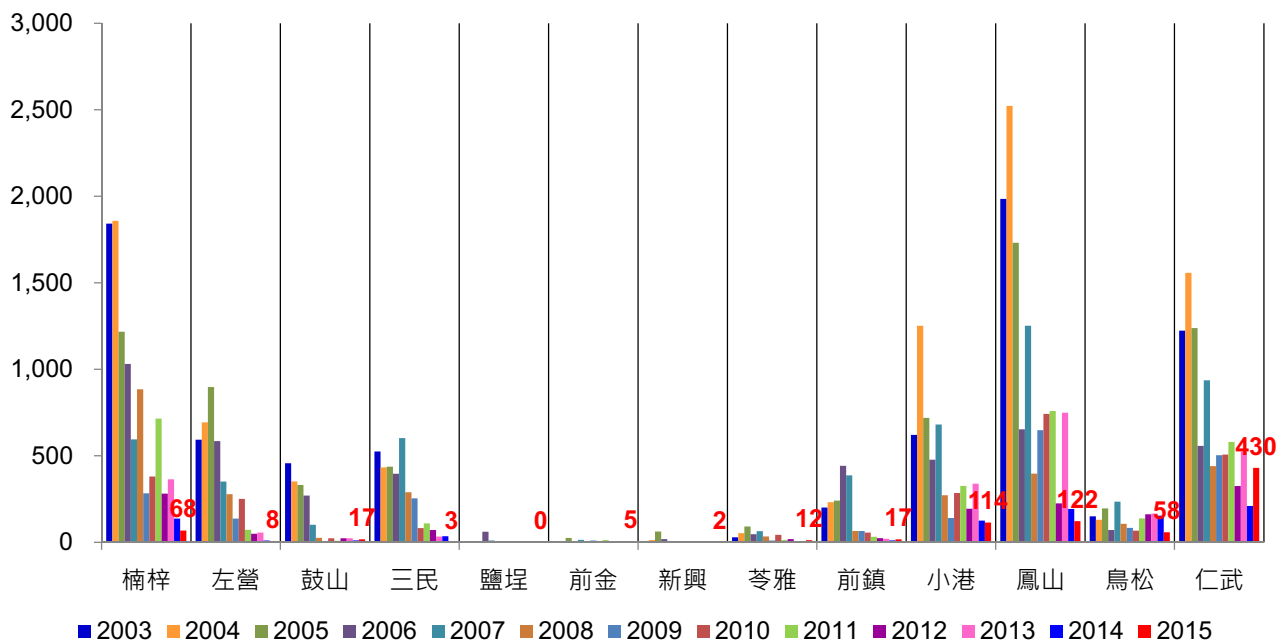
五、大高雄13年各區大樓開工戶數統計



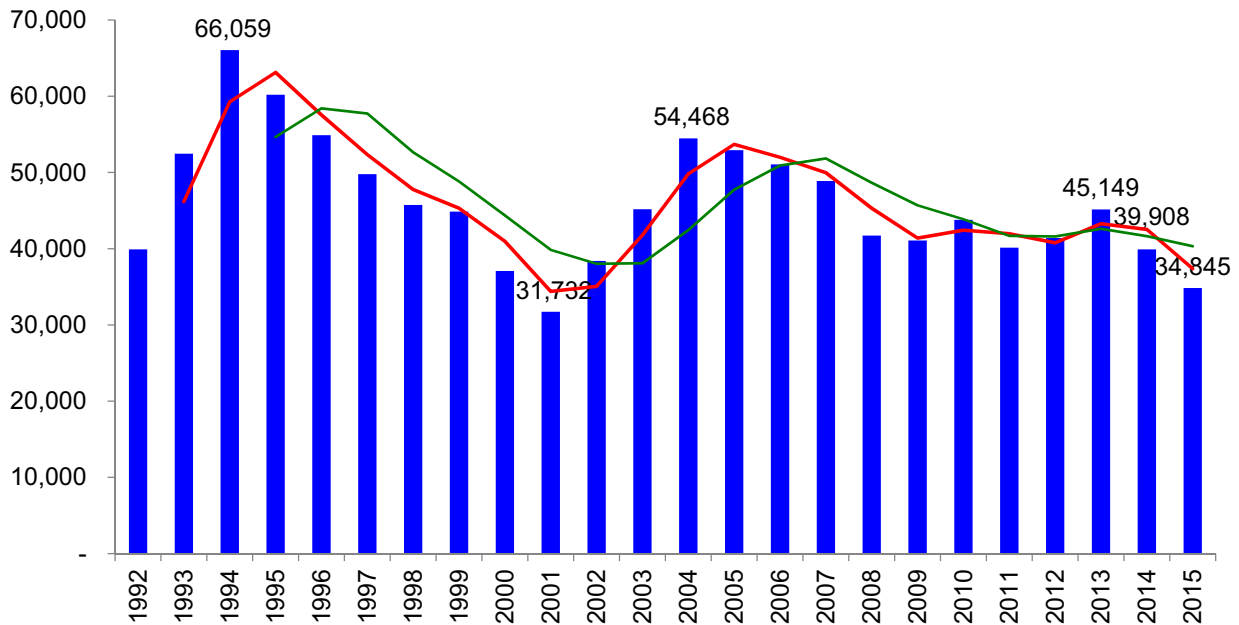
六、大高雄近2年各區大樓開工戶數統計



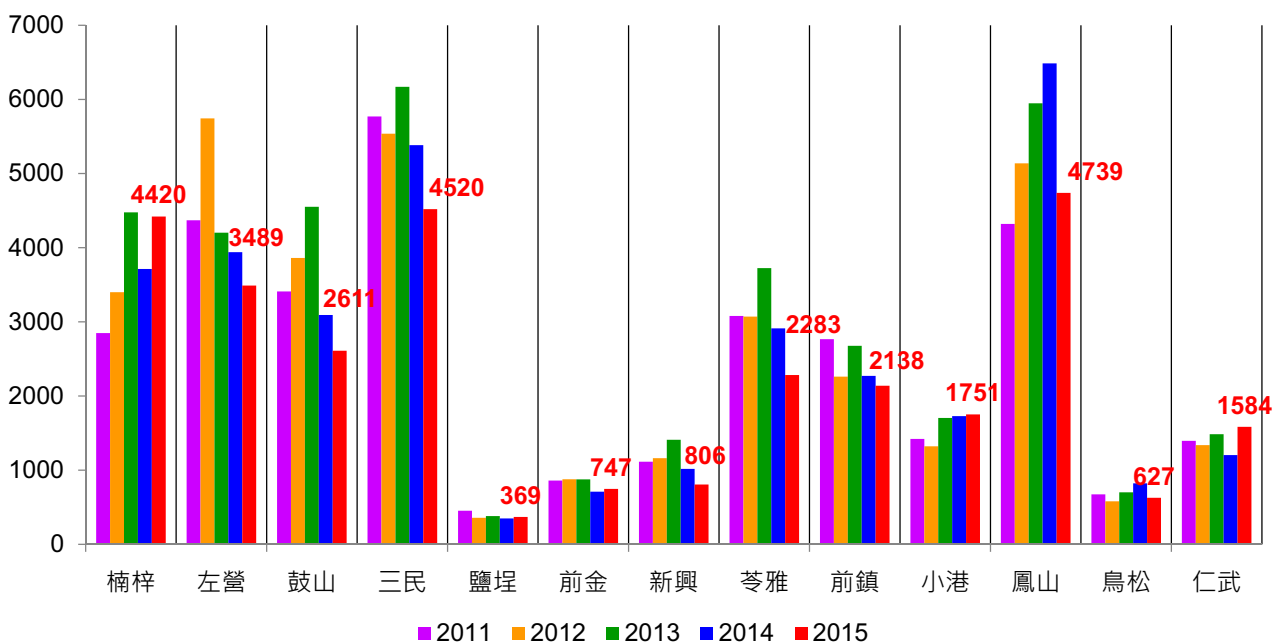
七、大高雄13年各區透天開工戶數統計



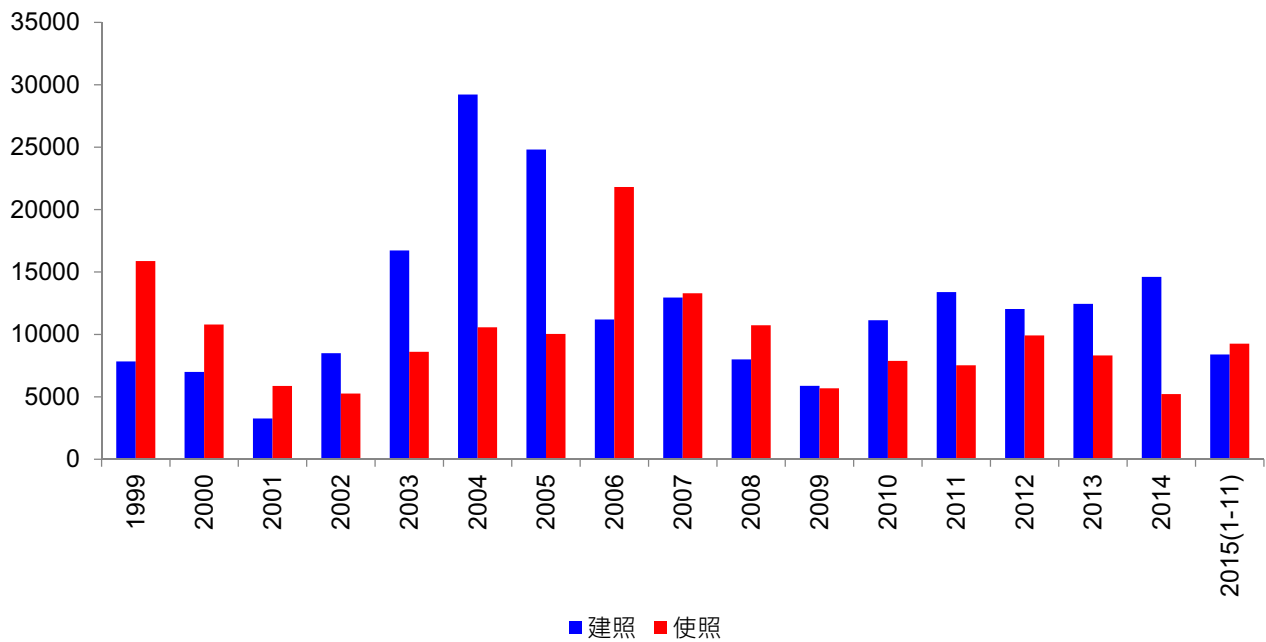
八、高雄市24年買賣移轉件數統計



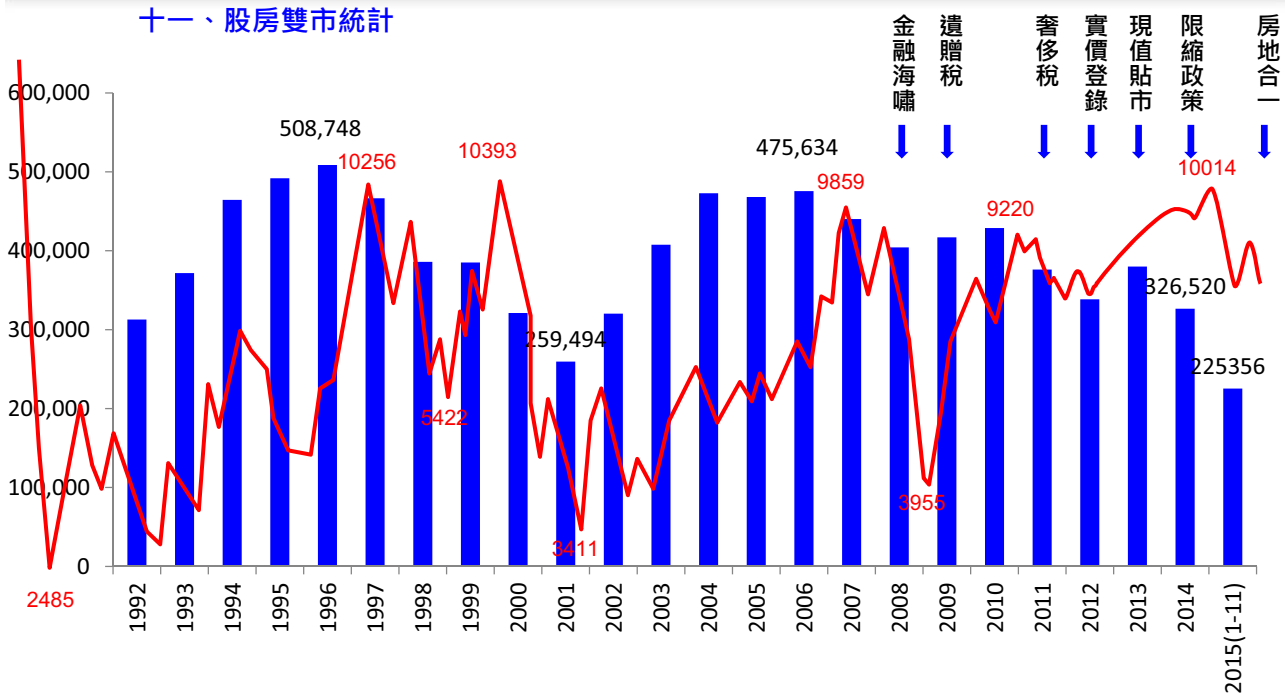
九、大高雄近5年各區買賣移轉件數統計



十、高雄市歷年建照v.s使照戶數統計



十一、股房雙市統計



- » 國際局勢下的台灣經濟 壹
- » 人口戶量與房市的關聯探究 貳
- » 高雄房市的統計分析 參
- » 後市展望 肆

新總統對房市的態度 決定房市復甦的快慢

供給量只有量縮一途

現金為王

放慢腳步
壓低坪數
減少利潤
拉長售期

請重新定義利潤百分比

超殺廣告價競賽

» 國際局勢下的台灣經濟	壹
» 人口戶量與房市的關聯探究	貳
» 房市統計分析	參
» 後市展望	肆
» 結語	伍