

2016 | H2

不確定的世界 • 不確定的房市

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
財團法人高雄都會發展文教基金會

報告人：米多司廣告 蔡宸祐

大綱 | CONTENTS

壹、脫歐後不確定的全球經濟

貳、台灣經濟、房市與名人觀點

參、高雄房市統計分析

肆、不確定的房市展望

伍、結語



脫歐後不確定的全球經濟



壹、脫歐後不確定的全球經濟

陶冬：

英國脫歐意味著更多的QE

預測今年下半年英國經濟進入衰退，明年也不景氣。歐洲經濟未必直接滑入衰退，但是原本薄弱的增長勢頭更難維繫。英格蘭銀行和歐洲央行均有較高的機會進一步寬鬆貨幣政策。英國應該會降息，歐洲的負利率已經難以為繼，但是擴大購買資產規模、增加購買資產的種類，應該是ECB政策的方向。如果歐洲加大QE力度，歐元匯率持續下挫，相信日本銀行不會坐視不理。



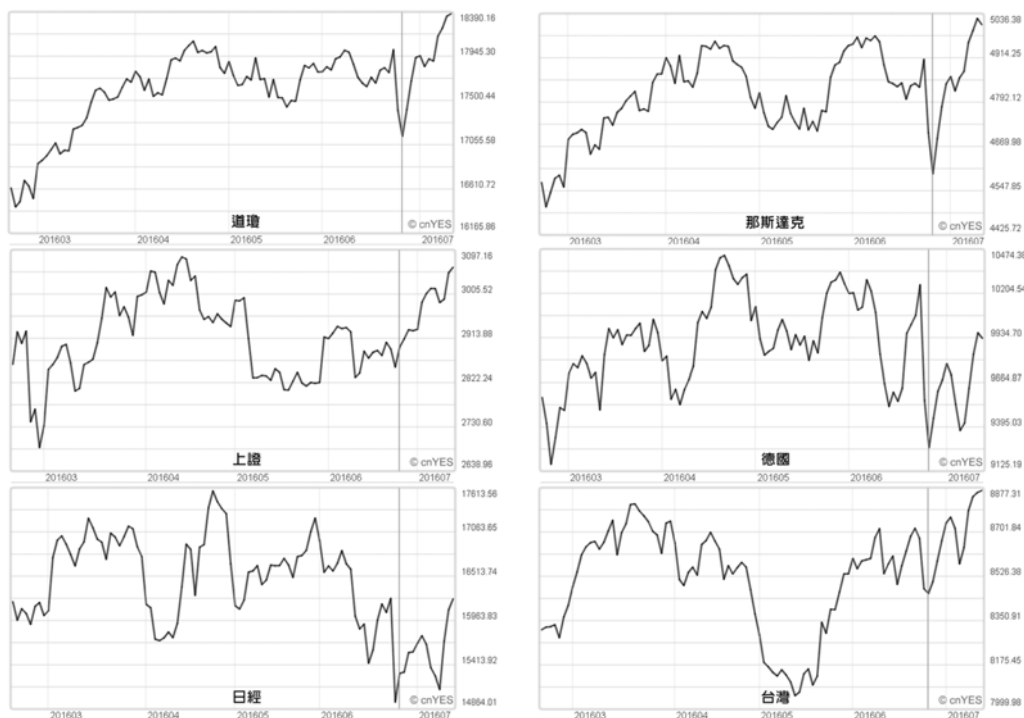
壹、脫歐後不確定的全球經濟

一、英國脫歐公投後的全球股市



壹、脫歐後不確定的全球經濟

一、英國脫歐公投後的全球股市





壹、脫歐後不確定的全球經濟

二、英國脫歐公投後不動產基金走勢



壹、脫歐後不確定的全球經濟

三、英國脫歐公投後英鎊兌主要貨幣貶值走勢

匯率		6/23	7/13	貶值幅度
英鎊/美元		1.5	1.31	12.7%
英鎊/人民幣		9.86	8.77	11.1%
英鎊/歐元		1.31	1.18	9.9%
英鎊/台幣		48.3	42.26	12.5%
英鎊/日幣		159.93	137.06	14.3%



索羅斯：

英脫歐引爆歐洲經濟危機堪比金融海嘯

英國脫歐令歐盟更強大！

英國脫歐後金融市場動盪，反映英國民眾着重英國脫歐後失去的東西。他指若有歐盟成員國發動獨立公投，只要有大量基層市民支持，將有助避免歐盟步向解體。他又認為部份歐盟國家包括德國、法國、瑞典、意大利和波蘭等國不滿英國脫歐結果，但視今次公投結果為歐盟改革契機，例如改善稅制和移民政策等。



葛洛士：

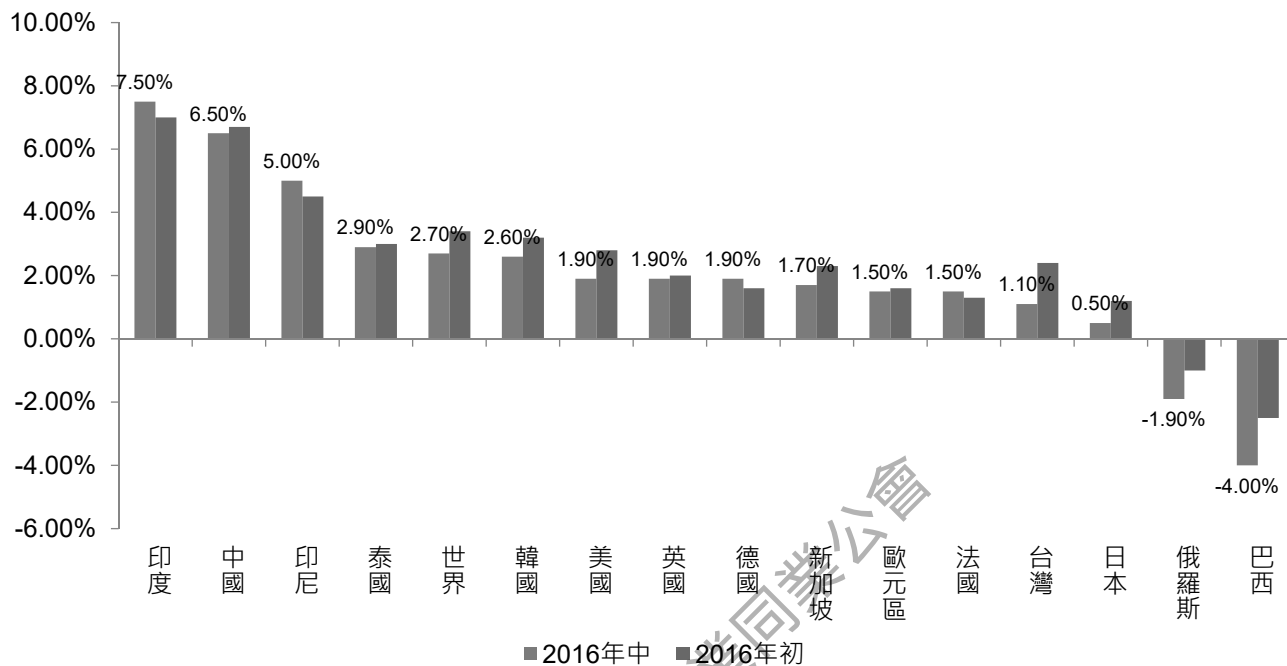
仔細研究大富翁

葛洛士在近期公布的最新展望中，將經濟比籲作大富翁。在遊戲中，每當玩家回到起點時就會獲得200美元(約6500元台幣)，而這200美元對延續遊戲相當重要，就等同於經濟中的新增信貸，若沒有它們，全球經濟增長方向恐會逆轉；但由於信貸增長出現停滯，全球經濟最終恐和大富翁的經典結局一樣，玩家陷入經濟停滯和面臨破產。



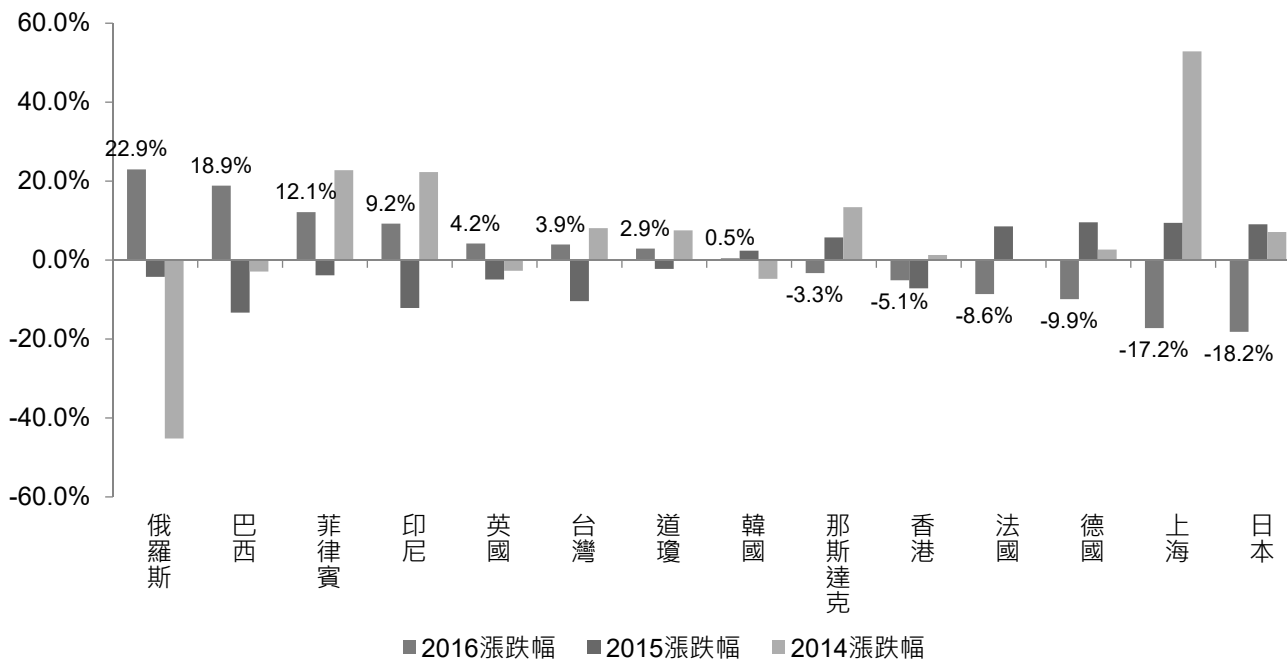
壹、脫歐後不確定的全球經濟

四、2016各國經濟成長率預測統計



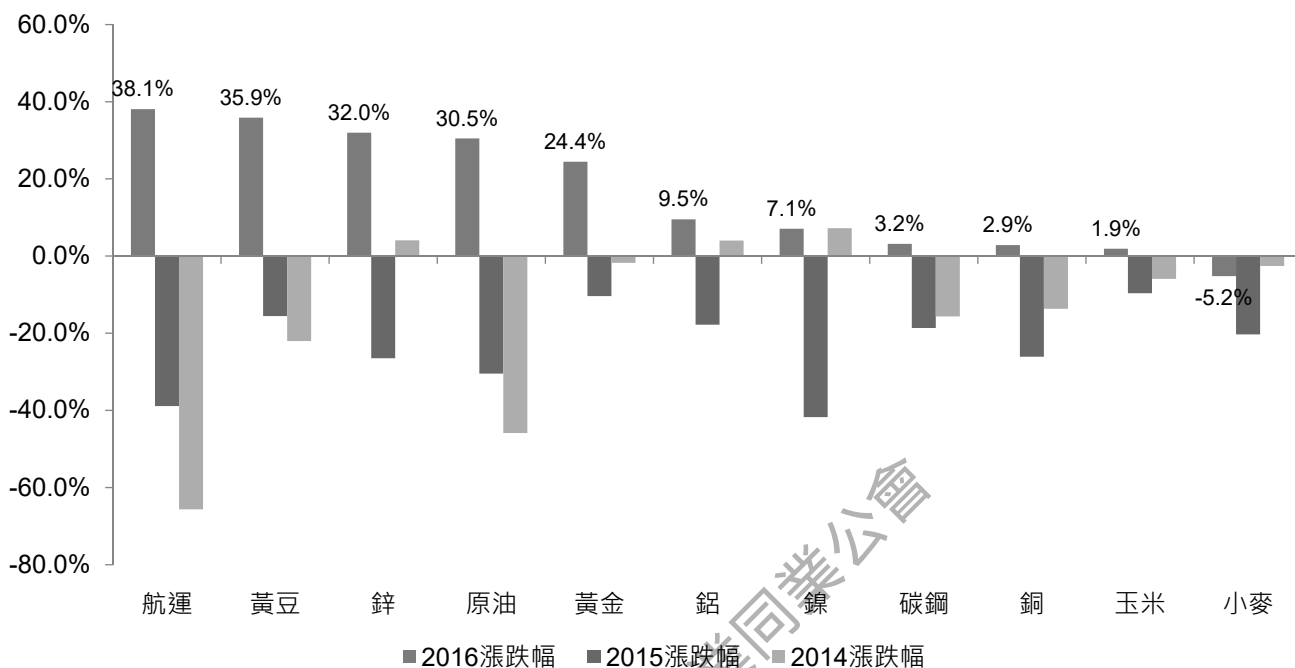
壹、脫歐後不確定的全球經濟

五、2014-2016各國股市漲跌幅統計





六、2014-2016各項商品價格漲跌幅統計



天下雜誌：

比英國脫歐更大的歐洲危機

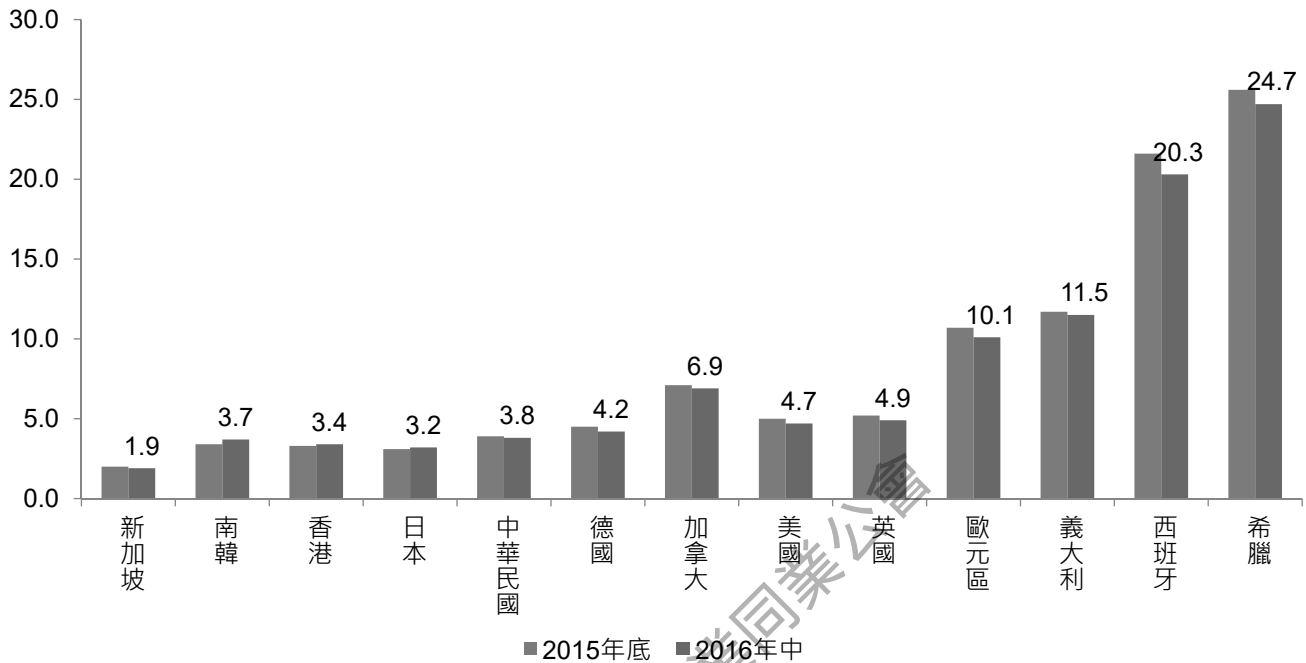
義大利是歐洲第四大經濟體，也是歐洲最弱的經濟體之一。成長停滯和通縮之際，義大利的銀行亦身陷嚴重問題。

在最佳的情況下，義大利銀行會扼殺成長，而在最糟的情況下，部分銀行將以破產做收。4月至今，義大利大型銀行的股價幅跌最高達5成。而目前情況最為急迫的，就是世界最古老的銀行希亞那銀行集團；目前它的價值僅有帳面價值的1/10。



壹、脫歐後不確定的全球經濟

七、2015-2016各國失業率統計



壹、脫歐後不確定的全球經濟

柴契爾夫人：

歐盟制度長遠而言是無法穩定的

柴契爾夫人 (Margaret Thatcher) 在她的回憶錄裡面，曾經寫下她的觀察：
「現代德國政治人物渴望其民族身份融入更廣大的歐洲身份，這是可以理解的，但這種願望對於歐洲其他更有自覺的民族國家造成很大的難題。對於德國人統治德國人，他們感到很緊張，所以他們想要建立一個歐洲的系統，讓所有的國家都不能統治自己。這樣一個制度長遠而言是無法穩定的。」



台灣經濟、房市 與名人觀點



貳、台灣經濟、房市與名人觀點

彭淮南： 台灣呈L型經濟

台灣經濟問題跟全球一樣，呈現最疲弱的「L」型，若全球經濟復甦力道持續疲弱，將陷入長期停滯的「新平庸」狀態。
為刺激景氣成長，央行昨日宣布，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率各調降半碼（0.125個百分點），調降後分別為1.375%、1.75%及3.625%。這是去年9月以來，央行第四度降息半碼，重貼現率為逾五年半新低。
彭淮南對「新平庸」的看法是：因投資不足及低信心、低成長、低通膨所構成的惡性循環，導致經濟成長低於長期平均值，且就業疲弱不振。



貳、台灣經濟、房市與名人觀點

一、台灣與鄰近國家出口統計

出口金額

2015年出口金額2,854億美元，衰退10.86%。

2016年1-6月出口1,313.3億美元，較上(2015)年同期衰退 9.12%。

是2015年2月以來，連續第17個月衰退，但衰退幅度已明顯縮小。

成長率

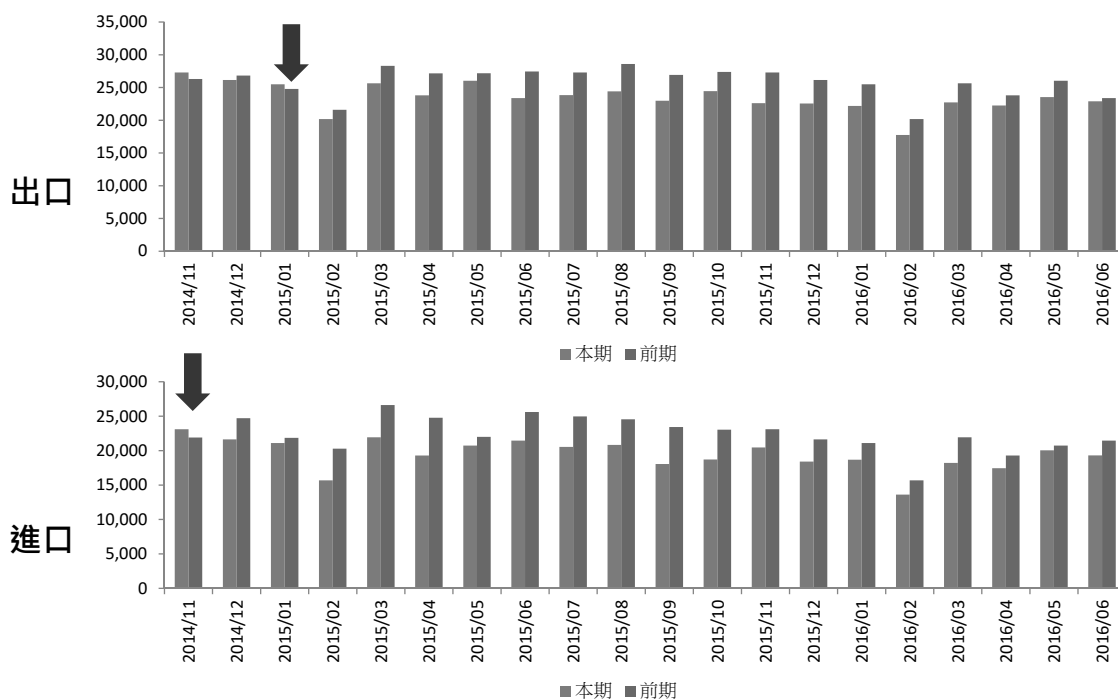
2015年以來各國出口成長動力普遍不佳。

2016年1-6月，臺灣出口衰退 9.12%。韓國出口衰退 9.96%。



貳、台灣經濟、房市與名人觀點

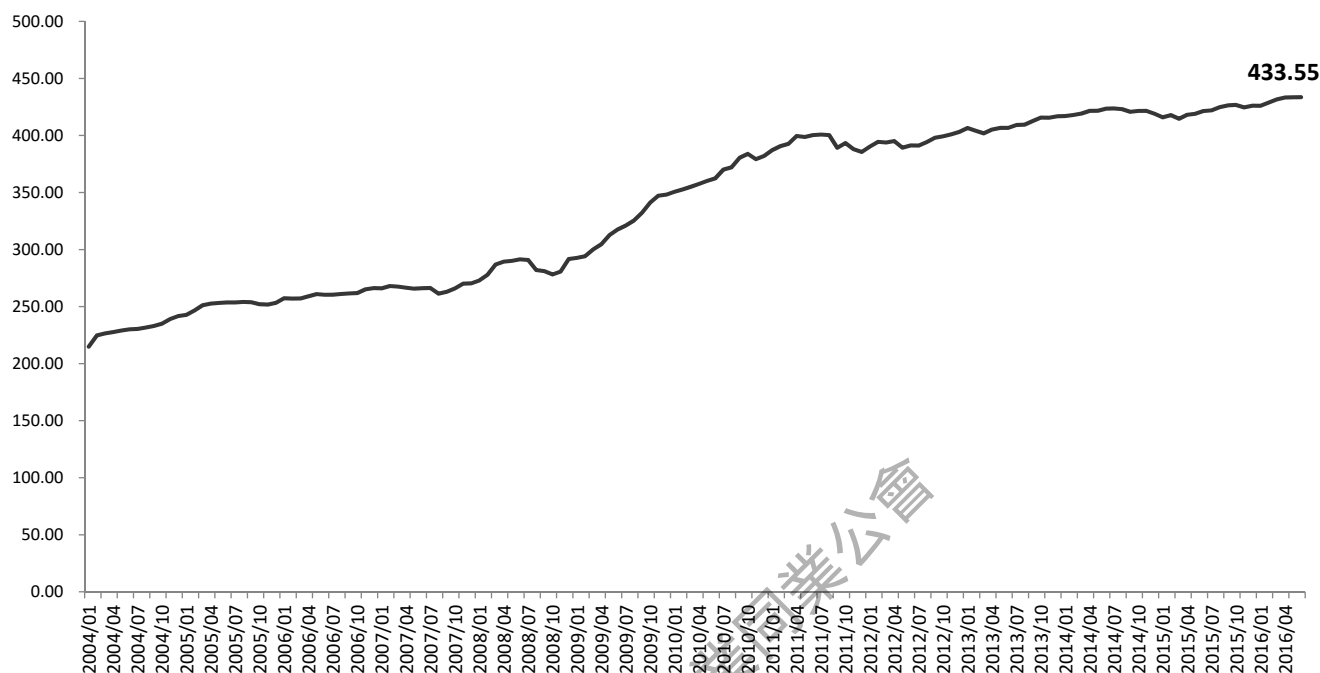
二、台灣進出口統計





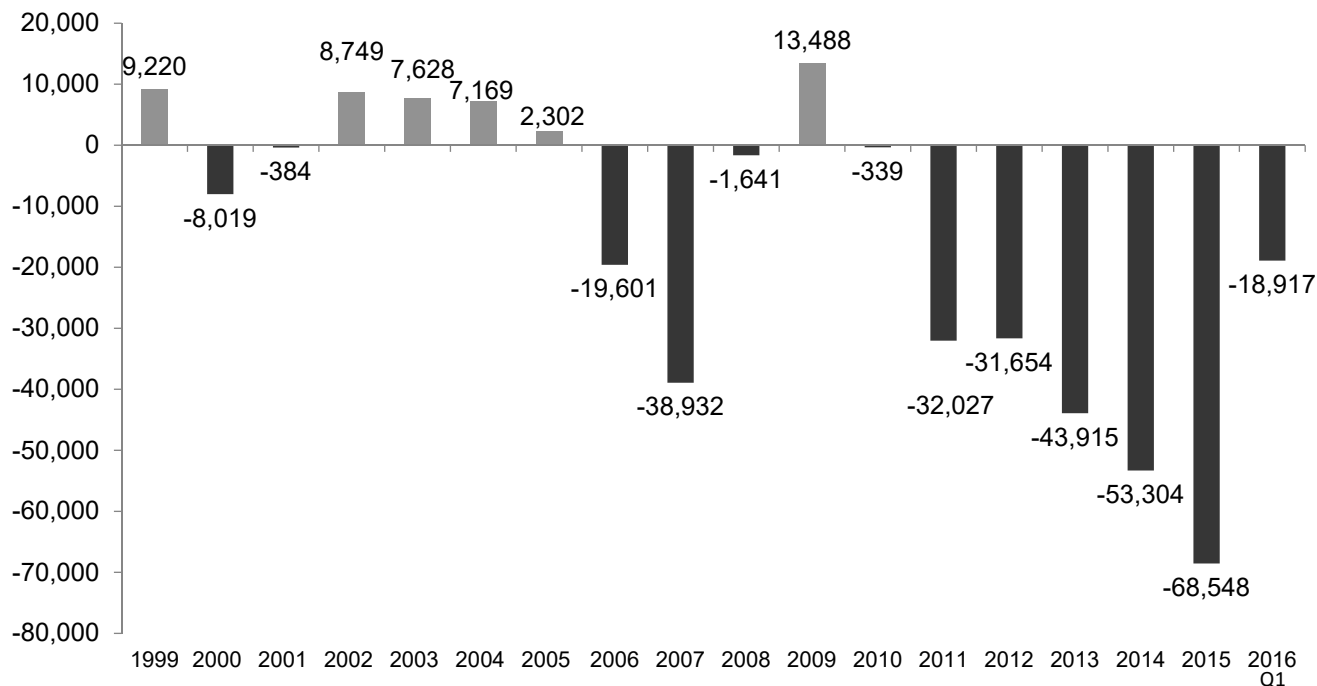
貳、台灣經濟、房市與名人觀點

三、台灣外匯存底統計



貳、台灣經濟、房市與名人觀點

四、中央銀行國際金融帳收支統計





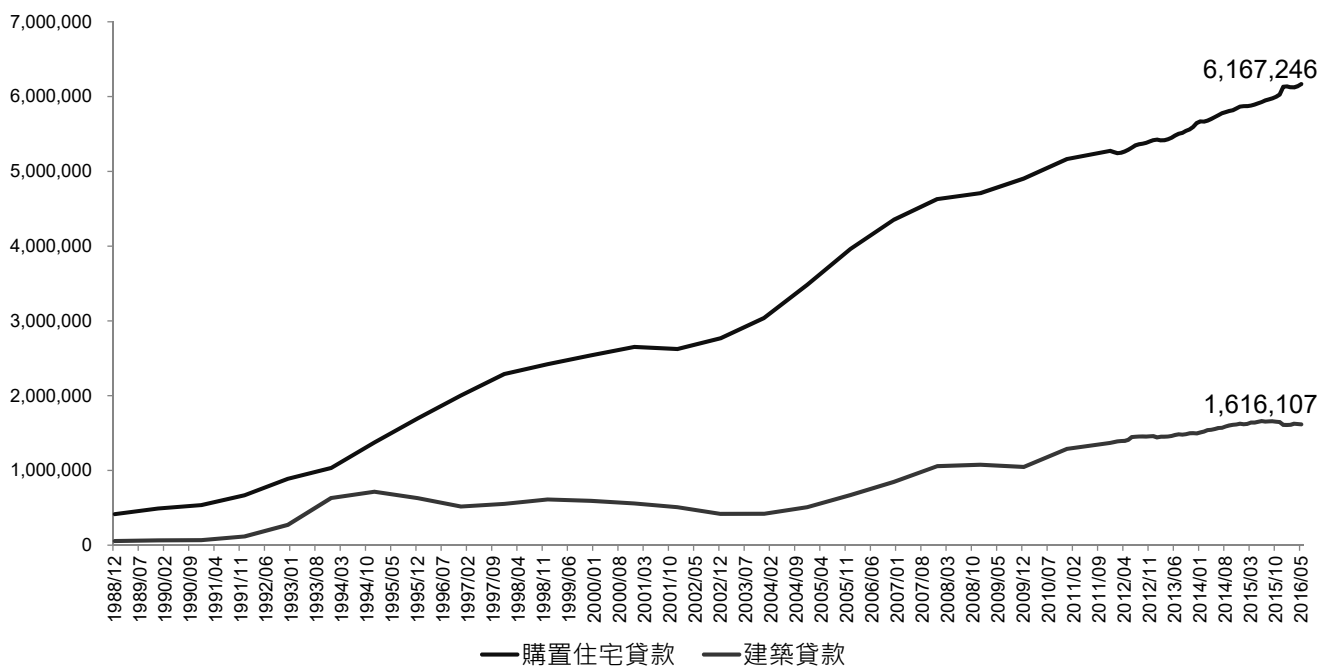
貳、台灣經濟、房市與名人觀點

五、五大銀行房貸利率統計



貳、台灣經濟、房市與名人觀點

六、購置住宅貸款及建築融資統計



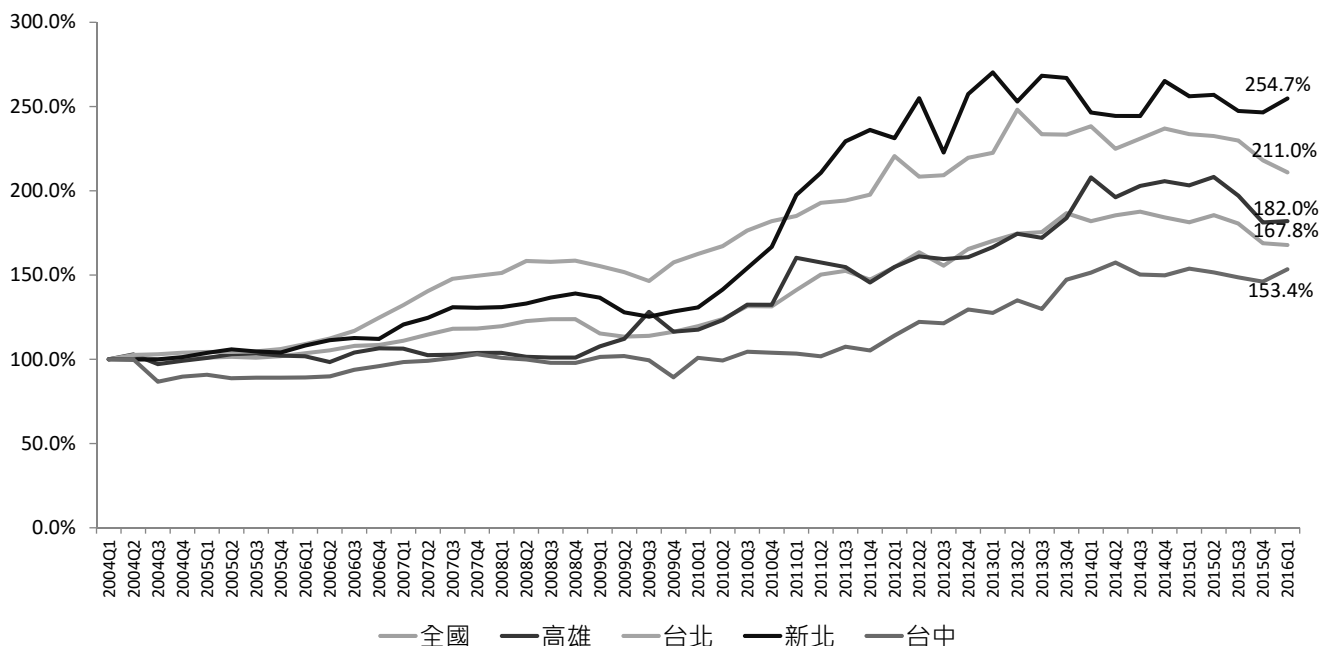


顏炳立： 房價破壞效應已開始

現在市場有很多消息，有說房市解凍，有說房價已回升，央行也在上周四度降息，但央行降息就像給市場止瀉藥，本來市場趕快拉一拉，會比較快復原，但給了止瀉藥，反而拉長緩跌時間，市場又回到傷在期待，死在無量的局面。顏炳立表示，現在市場不利賣方，整個形勢是「今天不賣，明天更低」，目前價格破壞效應已開始，先前已經推出的建案，現在騎虎難下，但是新的案子就會降價，如板橋最近就開出的四字頭的建案。他表示，這會產生連鎖效應，預售屋降價賣新成屋價，新成屋就套牢，新成屋賣中古屋價格，中古屋就套住，沿路打下來，土地最終也要面臨降價。



七、國泰房地產指數各都會區房價漲跌幅統計





莊孟翰：

四項指標看出房市向下趨勢確立

一是「**建案廣告量低迷**」，報章雜誌及電視的廣告量銳減；
二是「**推案量減少**」，建商養地不願推案，或不推預售屋減低風險，除非有財務壓力才會硬著頭皮推案；
三是「**價格下修**」，豪宅因為重稅賣不動，以往台北新案開價隨便都破百萬的情況已經不再；
四是「**代銷業者態度**」，大多不願包銷，賣壓大的新成屋，業主甚至願意房價打折再送裝潢只求成交。

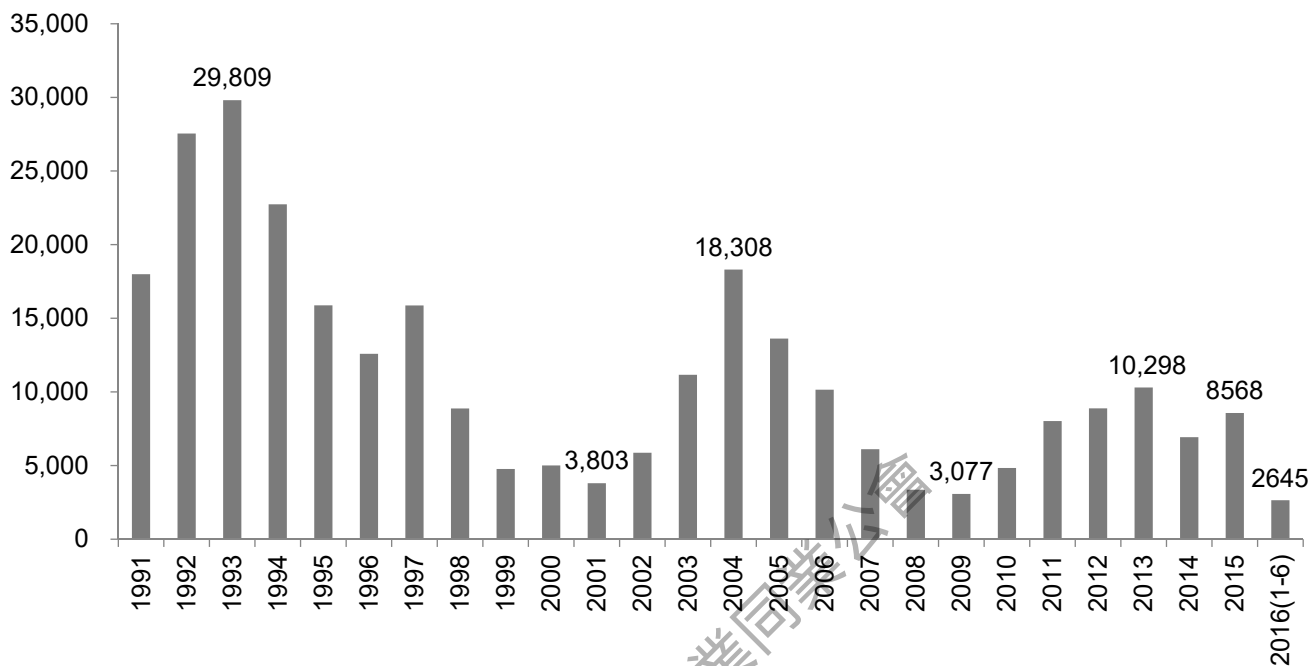


高雄房市統計分析



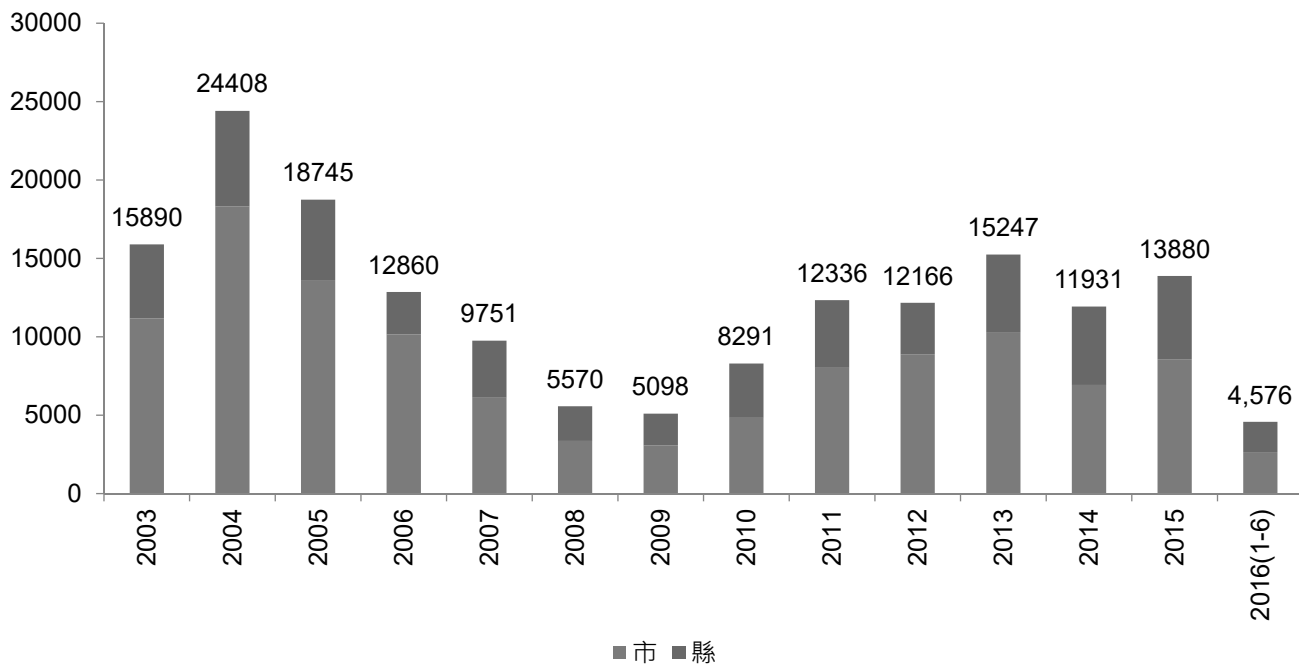
參、高雄房市統計分析

一、原高雄市歷年申報開工戶數統計



參、高雄房市統計分析

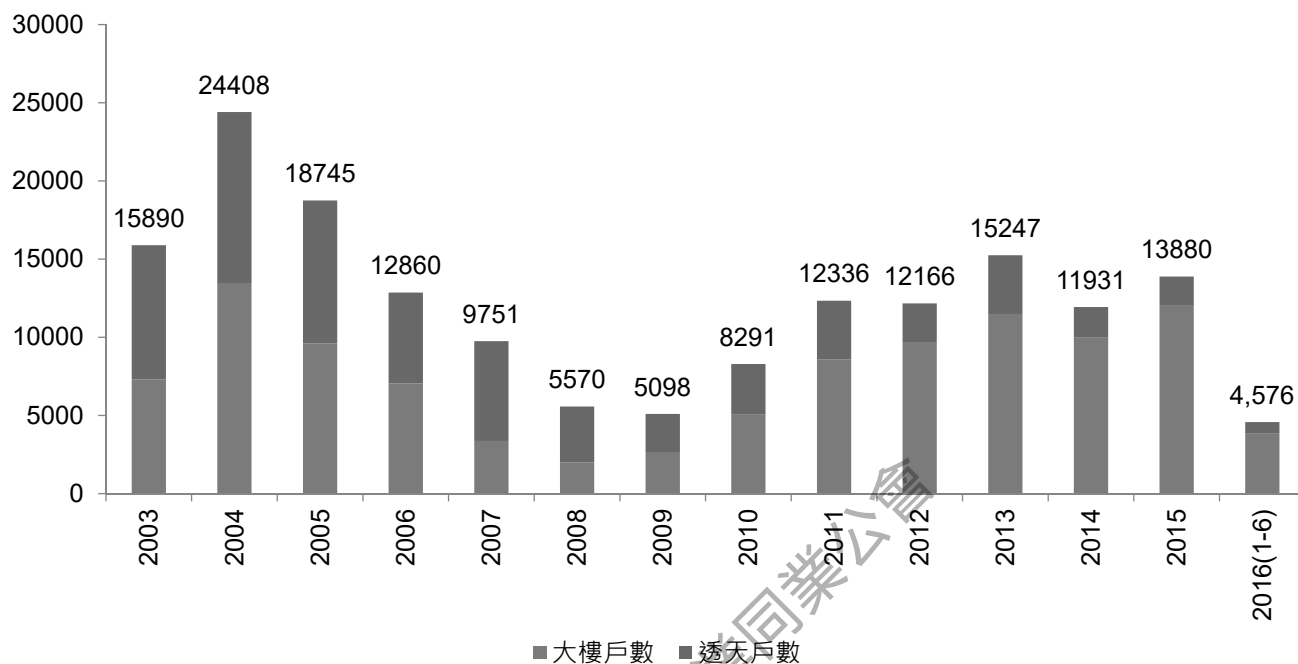
二、高雄市(市/縣)歷年申報開工戶數統計





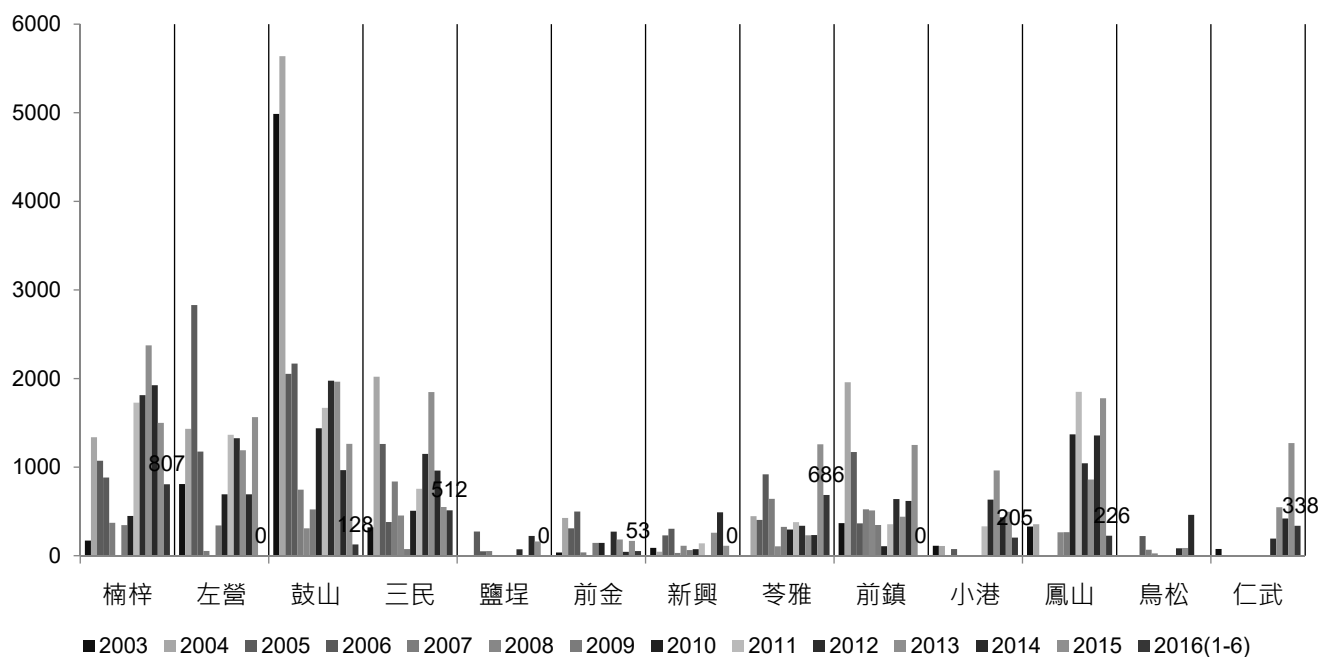
參、高雄房市統計分析

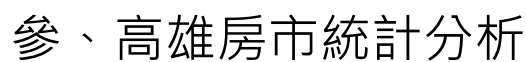
三、高雄市(大樓/透天)歷年申報開工戶數統計



參、高雄房市統計分析

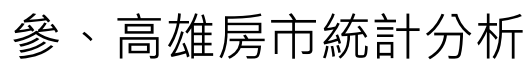
四、大高雄各行政區近14年大樓申報開工戶數統計





This bar chart displays the number of agricultural households in 13 townships for three periods: 2014, 2015, and 2016 (1-6 months). The Y-axis represents the number of households, ranging from 0 to 2,500 in increments of 500. The X-axis lists the townships: 楠梓, 左營, 鼓山, 三民, 鹽埕, 前金, 新興, 苓雅, 前鎮, 小港, 鳳山, 鳥松, and 仁武. For each township, there are up to three bars representing the different periods. Data values are labeled above each bar.

鄉鎮別	2014	2015	2016(1-6)
楠梓	1,500	1,500	807
左營	1,565	1,565	0
鼓山	1,263	1,263	128
三民	550	512	512
鹽埕	161	161	0
前金	167	167	53
新興	112	112	0
苓雅	1,258	1,258	686
前鎮	1,250	1,250	0
小港	496	205	205
鳳山	1,777	1,777	226
鳥松	-	-	-
仁武	1,271	1,271	338



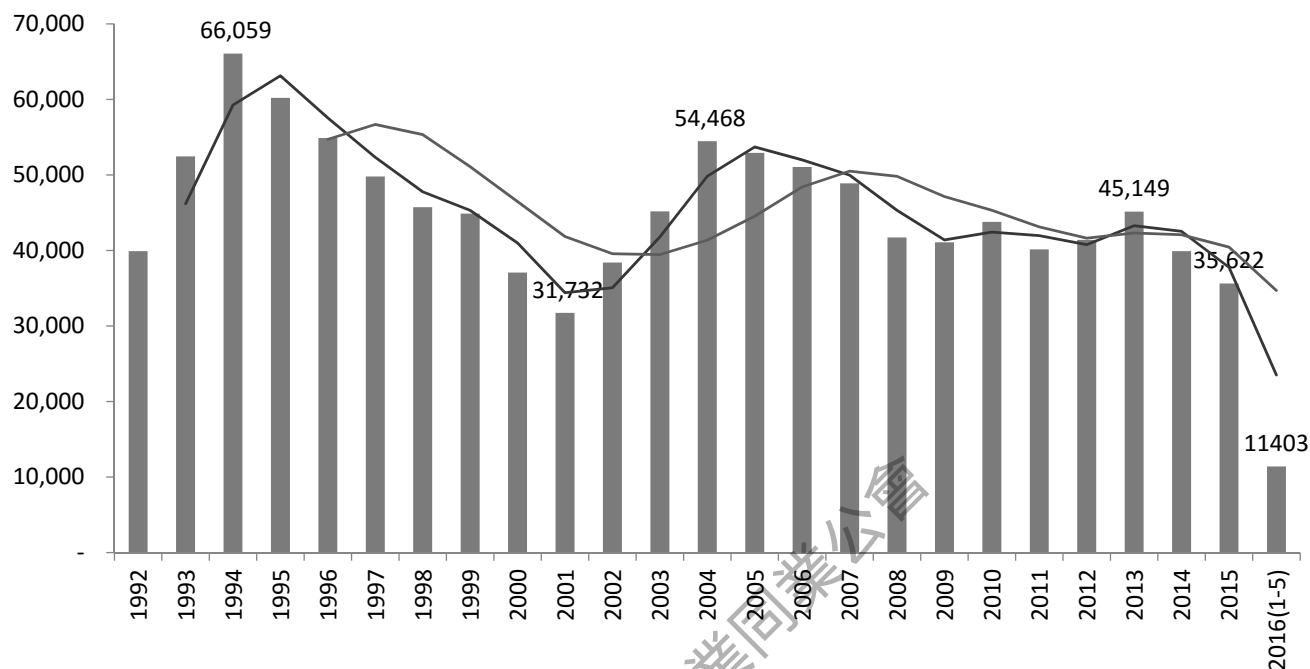
Bar chart showing the number of agricultural households (in thousands) for various agricultural products across 16 years (2003-2016) for 13 locations in Taiwan. The Y-axis ranges from 0 to 3,000. The X-axis lists locations: 楠梓, 左營, 鼓山, 三民, 鹽埕, 前金, 新興, 苓雅, 前鎮, 小港, 鳳山, 鳥松, 仁武. The legend shows years from 2003 to 2016(1-6).

Location	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016(1-6)
楠梓	1850	1850	1200	1050	600	350	350	350	700	250	68	250	250	250
左營	580	680	900	600	350	250	250	250	850	100	8	100	100	100
鼓山	450	350	300	250	200	150	100	50	100	17	100	100	100	100
三民	520	450	400	350	300	250	200	150	600	100	3	100	100	100
鹽埕	50	50	50	50	50	50	50	50	50	0	50	50	50	50
前金	50	50	50	50	50	50	50	50	50	5	50	50	50	50
新興	50	50	50	50	50	50	50	50	50	2	50	50	50	50
苓雅	50	50	50	50	50	50	50	50	50	12	50	50	50	50
前鎮	150	250	450	400	350	300	250	200	150	17	150	150	150	150
小港	600	1250	700	450	300	250	200	150	350	114	150	150	150	150
鳳山	1950	1700	1250	650	400	350	300	250	750	122	122	122	122	122
鳥松	150	100	100	100	100	100	100	100	250	58	100	100	100	100
仁武	1200	1250	900	550	450	400	350	300	1550	430	430	430	430	430



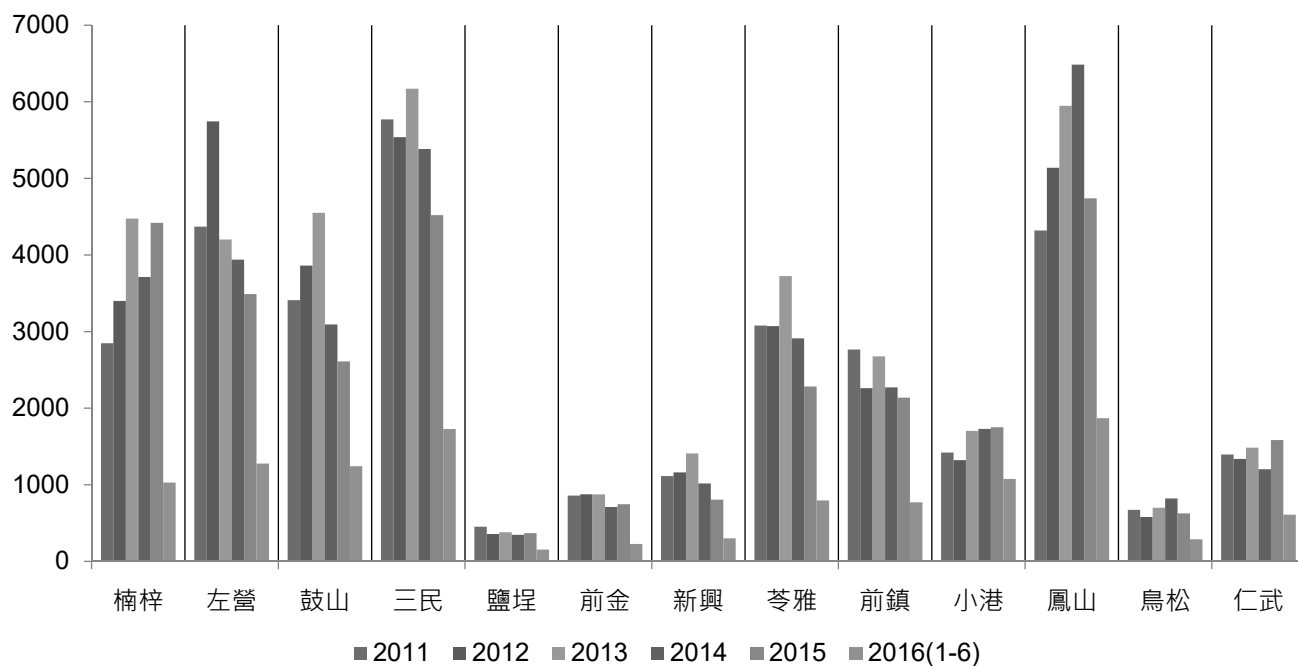
參、高雄房市統計分析

七、高雄市25年買賣移轉件數統計



參、高雄房市統計分析

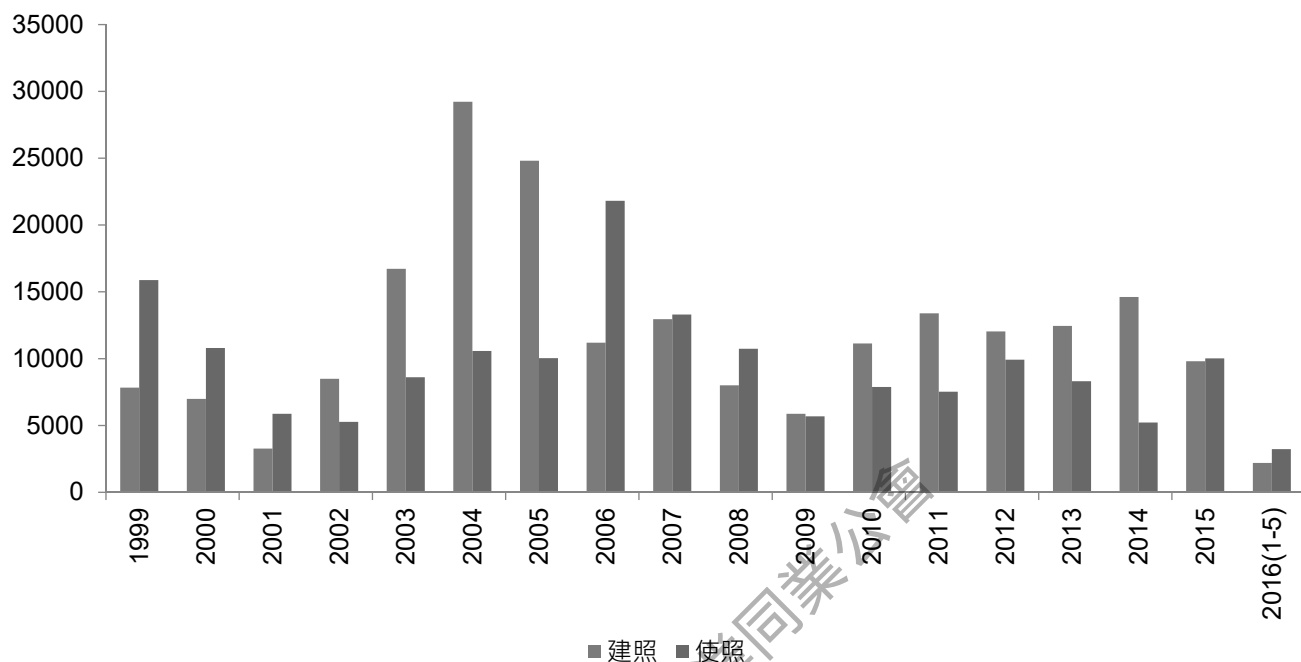
八、大高雄各行政區近6年買賣移轉件數統計





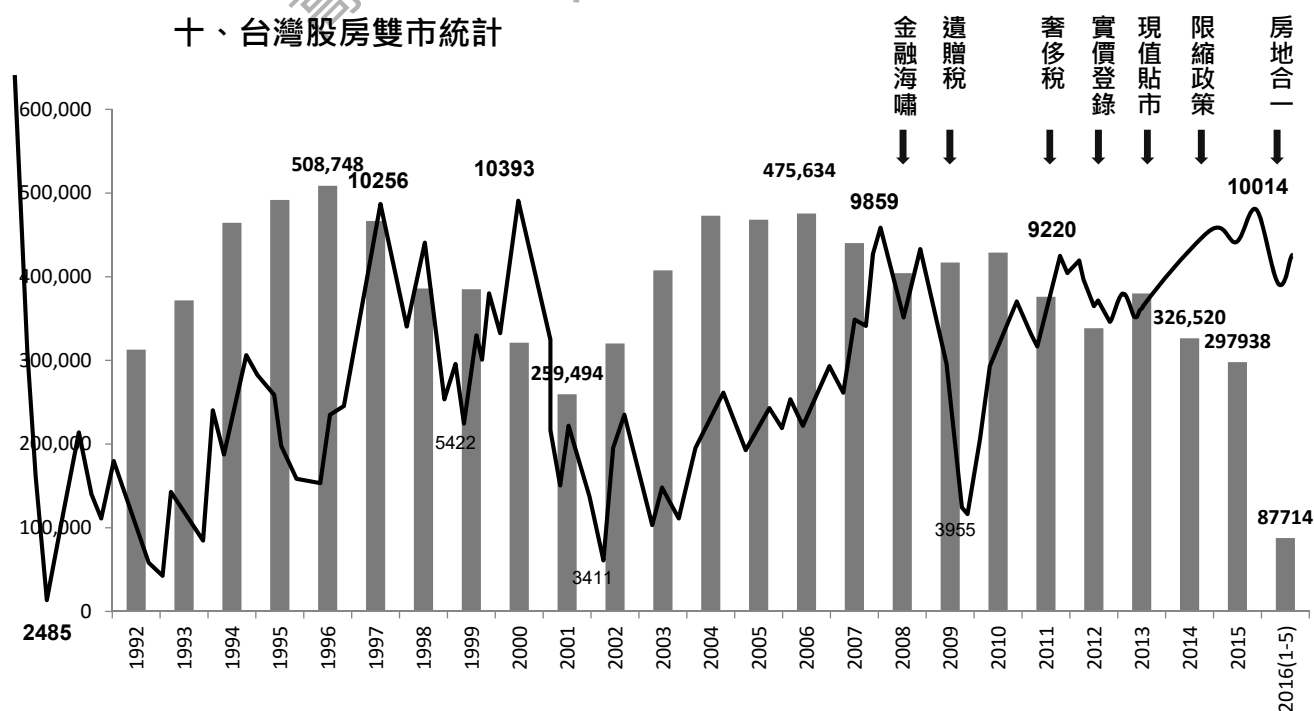
參、高雄房市統計分析

九、高雄市歷年建照/使照工戶數統計



參、高雄房市統計分析

十、台灣股房雙市統計





不確定的房市 展望



肆、不確定的房市展望

L型經濟

有沒可能引發

L型房市

低迷的交易量
低迷的房價



肆、不確定的房市展望

資金外移、邊緣化

反覆抽乾

房市動能

高雄市不動產開發商業同業公會
米多司廣告 提供



肆、不確定的房市展望

交易稅、持有稅

持續鎮壓

房市量能



肆、不確定的房市展望

不動產專業人才斷層

頻頻墊高

建築成本

高雄市不動產開發商業同業公會
米多司廣告 提供



肆、不確定的房市展望

搶客大作戰

價格決勝點

低單、低總、低自備



供給側

除了量縮

還是量縮

高雄市不動產開發商業同業公會
米多司廣告 提供



結語

