

2016年Q1 永慶房產趨勢前瞻報告 房市展望

永慶房產事業群總經理 葉凌棋



大 綱

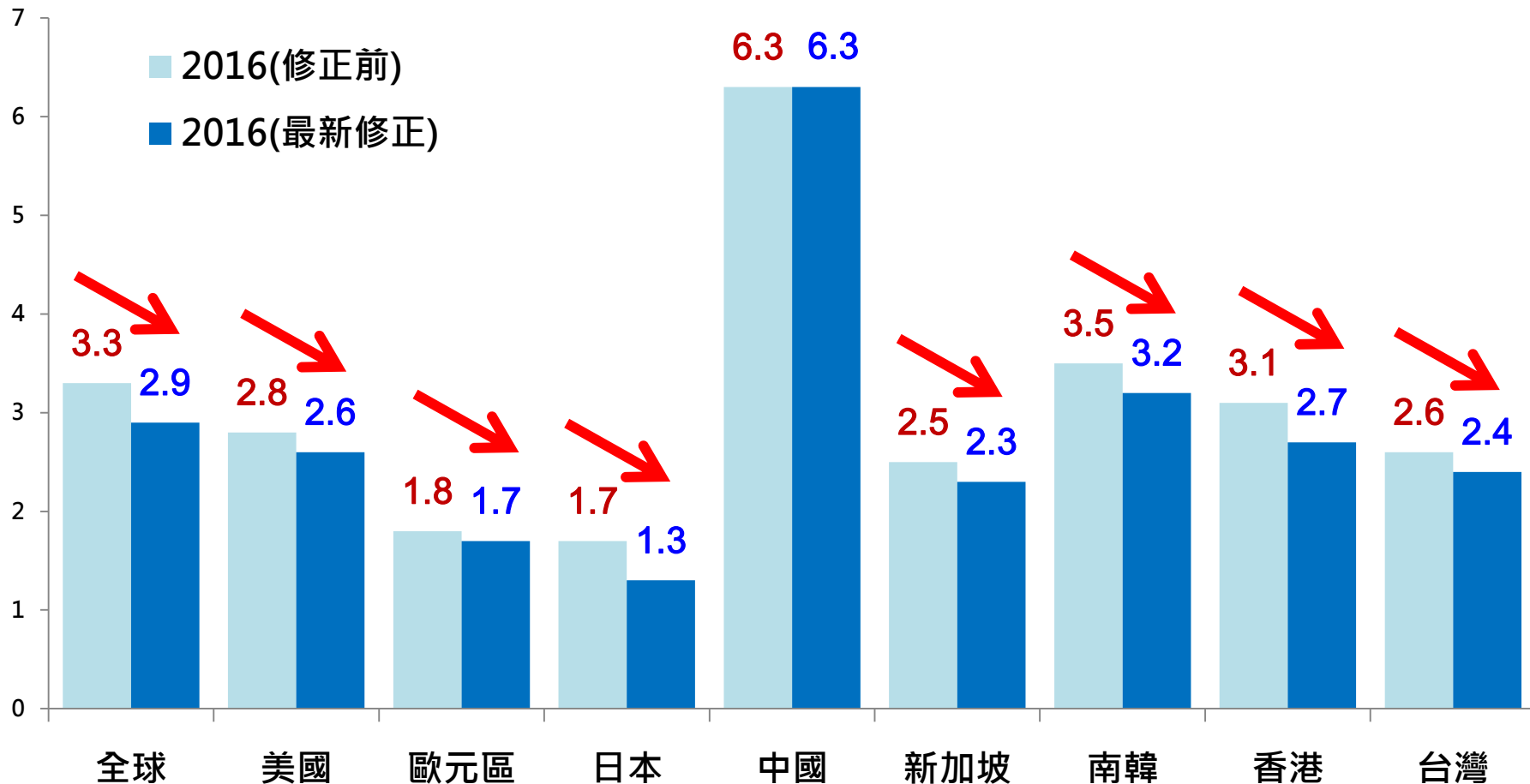
- 經濟情勢
- 國內市況
- 房市趨勢

經濟情勢

整合三大事業群、九大事業體，提供一條龍服務

經濟情勢-經濟成長狀況

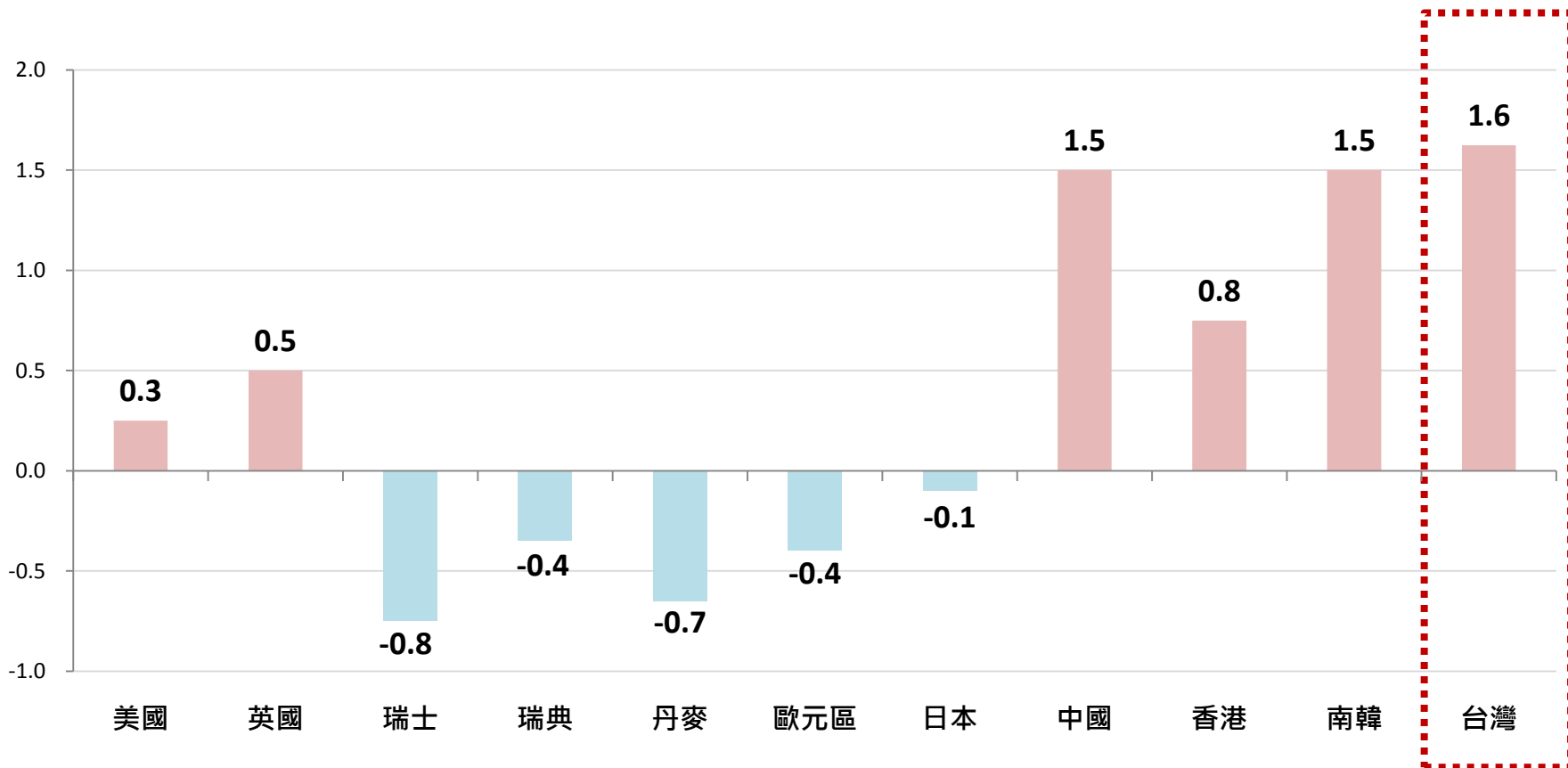
- 由於中國大陸經濟成長減緩並進行經濟結構改革，以及大宗商品與能源價格下跌、資本流動減緩，全球貿易不振等，全球經濟展望多呈現修正的局面。
- 全球經濟成長率去年下半年預測為3.3%，但今年1月修正至2.9%。



資料來源：IMF,2016年1月19日；WB,2016年1月6日；ADB,2015年12月3日

經濟情勢-利率狀況

- 全球經濟持續疲弱，各國央行不僅已採「超低利」，歐洲央行、瑞士、丹麥、瑞典以及日本等國存款利率皆已邁入負利率的狀態。
- 國內央行貼現利率仍有1.625%，尚無面臨負利率問題。



美國為聯邦資金目標利率, 歐元區、瑞士、瑞典與丹麥為存款利率, 英國為基準利率, 日本為存款利率, 中國為一年期存款利率, 南韓為基準利率, 台灣為貼現利率, 香港為基本利率
 資料來源：台灣銀行;永慶房產集團彙整。

經濟情勢-匯市狀況

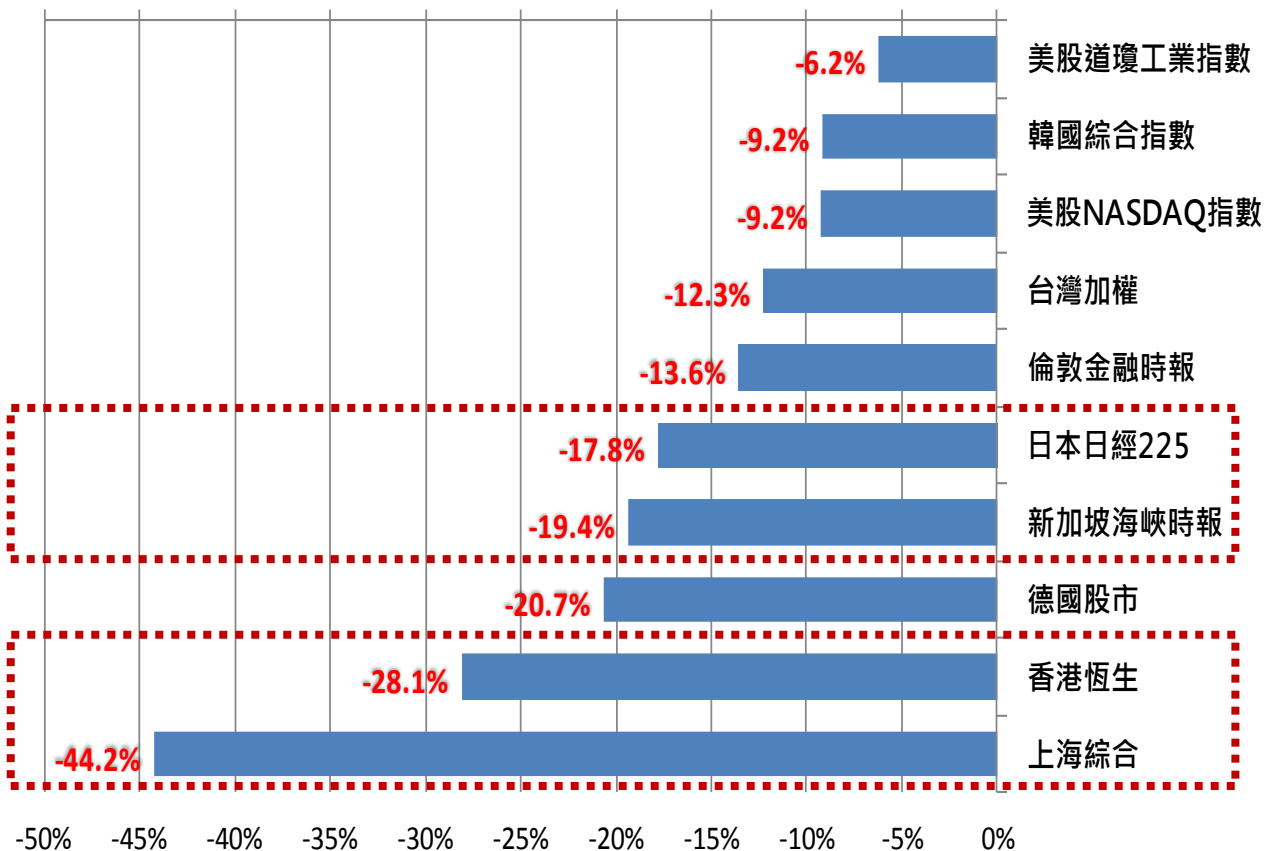
- 美國經濟復甦力道穩健，2015年10月完全結束QE3之後，美元指數勁揚。
- 在QE3結束後，美元指數由82攀升到98，增幅達20%，美元仍是強勢貨幣。



經濟情勢-股市狀況

➤ 中國股市跌勢仍深，造成全球股市均呈現震盪，尤其是亞股多數跌幅一成五以上，經濟發展出現隱憂。

2015年主要經濟體股價最高點至今之漲跌幅



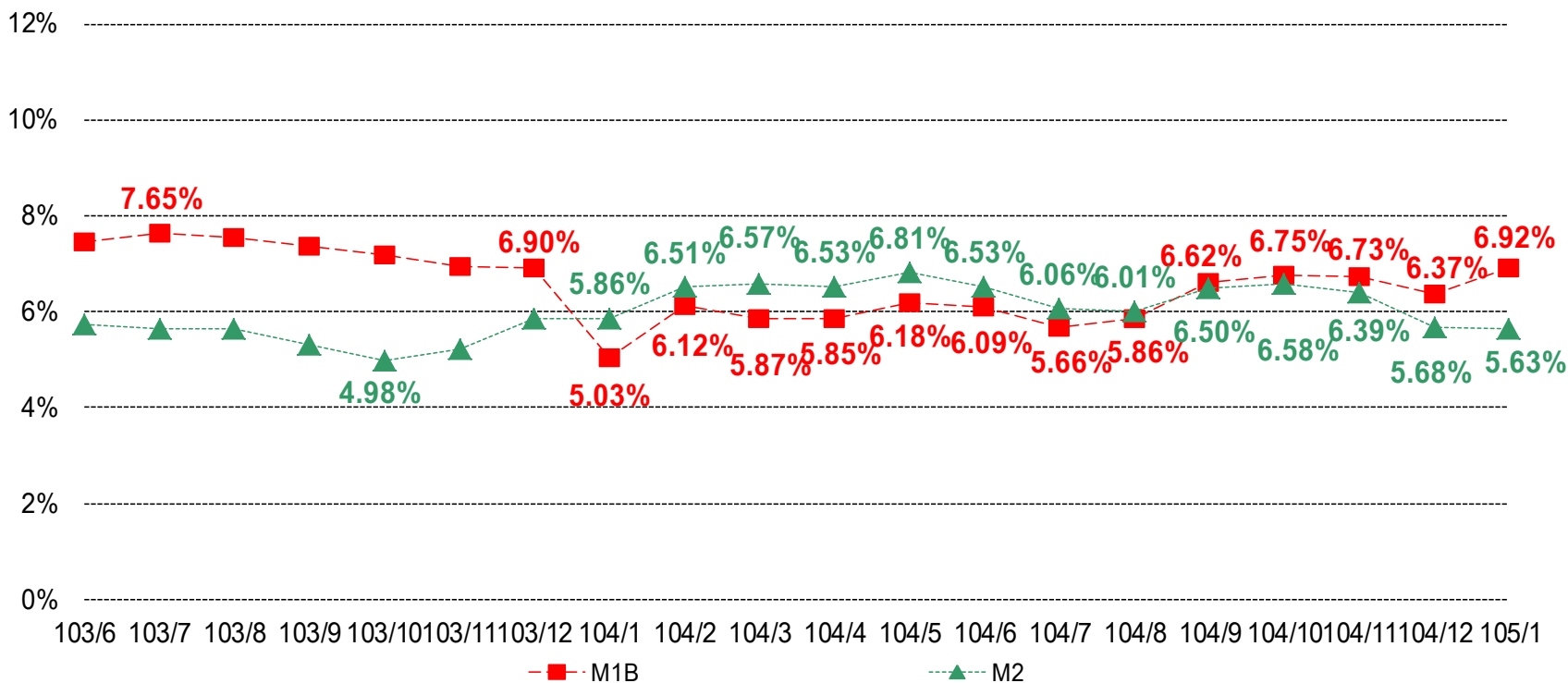
2015年高點		2016/3/11
時間	指數	指數
5月19日	18351.40	17213.30
4月23日	2173.41	1974.48
7月20日	5231.94	4748.47
4月27日	9973.12	8747.90
4月27日	7103.98	6139.79
6月24日	20952.70	17221.10
4月15日	3539.95	2853.39
4月10日	12390.75	9831.13
4月29日	28442.80	20446.20
6月12日	5178.19	2887.88

註：各國股價指數最高點當日之最高點或收盤價。

經濟情勢-國內資金狀況

- 1月M1B年增率6.92%、M2為5.63%，「黃金交叉」缺口有擴大趨勢。
- 104年9至今年1月M1B高於M2，市場資金從低流動性(如定存)轉向高流動性，股市、房市投資動能轉佳。

近一年貨幣總計數年增率變化圖



註· M1A=通貨淨額 + 活期存款 + 支票存款

· M1B=M1A + 活期儲蓄存款 (目前只有個人及非營利團體可以開立儲蓄存款帳戶)

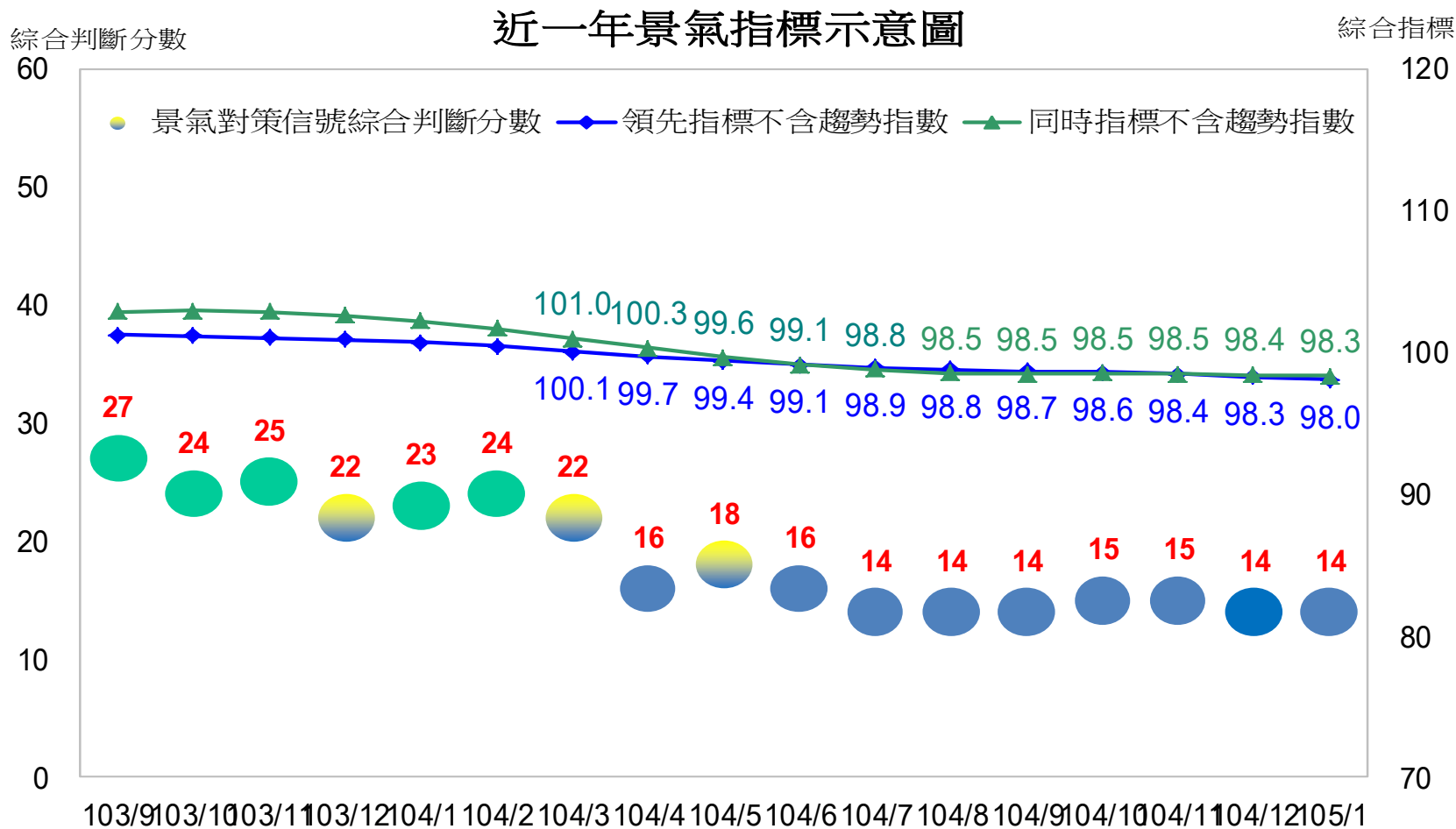
· M2 = M1B + 準貨幣

· 依照流動性、週轉率區分，M1A > M1B > M2

· 以M1B最具代表性，因具備相當高的流動性，與股票市場、房地產市場及物價變化有極為敏感的互動關係。

經濟情勢-國內景氣狀況

- 景氣「領先指標」與「同時指標」緩步走跌，景氣持續低迷。
- 景氣燈號連八月亮起象徵低迷的「藍燈」。

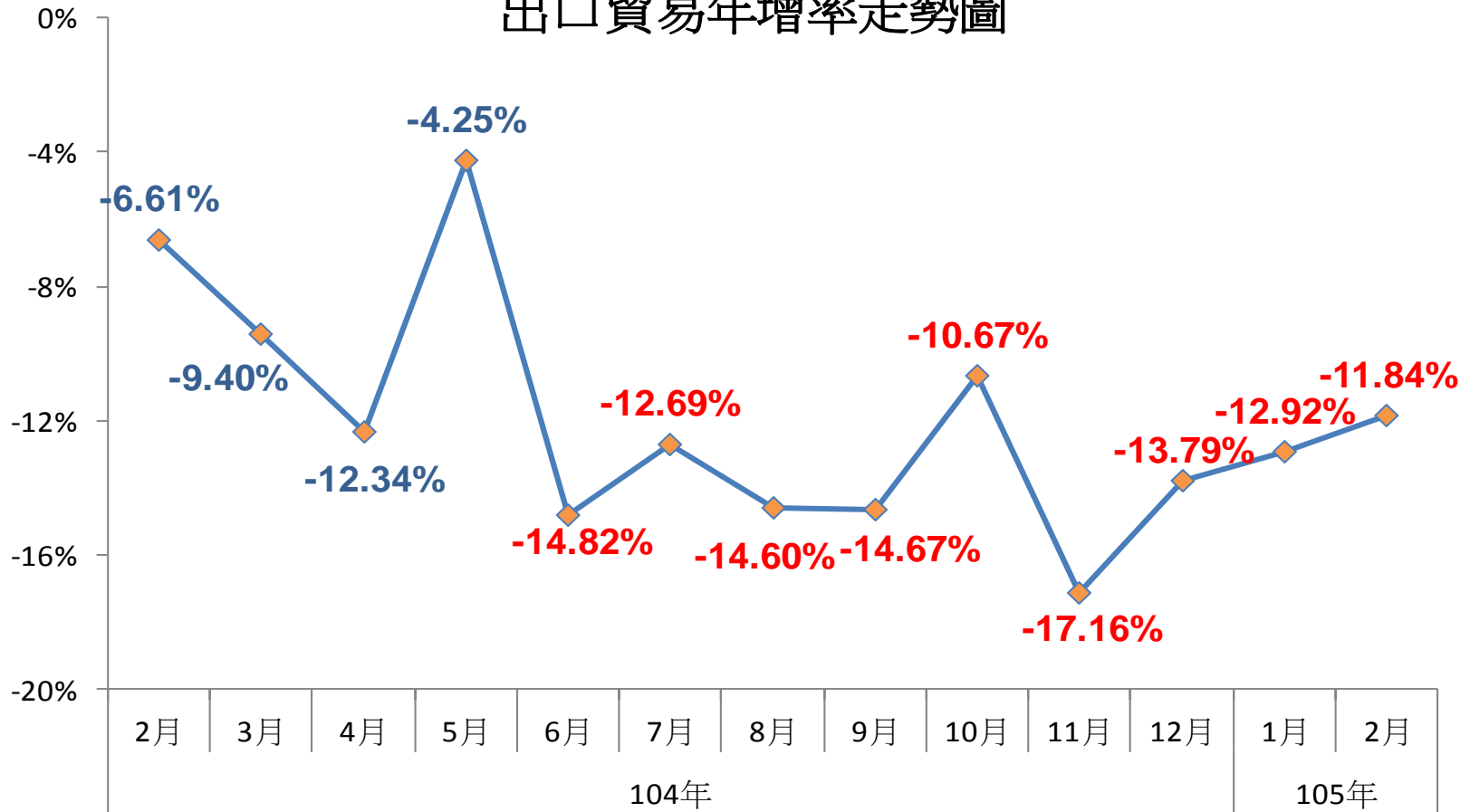


註：景氣對策信號，係由貨幣計數M1B變動率等9項指標構成，依景氣狀況，依序分為紅燈、黃紅燈、綠燈、黃藍燈、藍燈。若對策信號亮出「綠燈」，表示當前景氣穩定、「紅燈」表示景氣熱絡、「藍燈」表示景氣低迷，另外尚有「黃紅燈」及「黃藍燈」均是注意性燈號，表示景氣可能將有轉向可能。

經濟情勢-國內出口狀況

- 出口連13黑！直逼金融海嘯時期的連14黑，出口連黑破紀錄已成定局。
- 出口連九個月呈現雙位數衰退，2月年增率11.84%。

出口貿易年增率走勢圖



2016Q1國內外經濟情勢

全球 經濟

- 美國通膨展望偏弱、國際經濟與金融情勢急轉直下，升息增添變數。
- 主要國家央行加強「利率、匯率」寬鬆政策，刺激經濟。
- 中國成長放緩、股市低迷，拖累全球經濟表現。

區域 經濟

- 中國經濟成長減速，人行採用降息、降準、貨幣貶值手段刺激經濟。
- 日本祭負利率政策，顯示安倍經濟學失效。

國內 經濟

- 資金避險需求強、外溢狀況大增，房市投資動能減。
- 景氣燈號、製造業PMI探底，市場展望不佳，消費、投資意願降。
- 出口、內需不振，財稅政策趨嚴，房市持續進入調整期。

國內市況

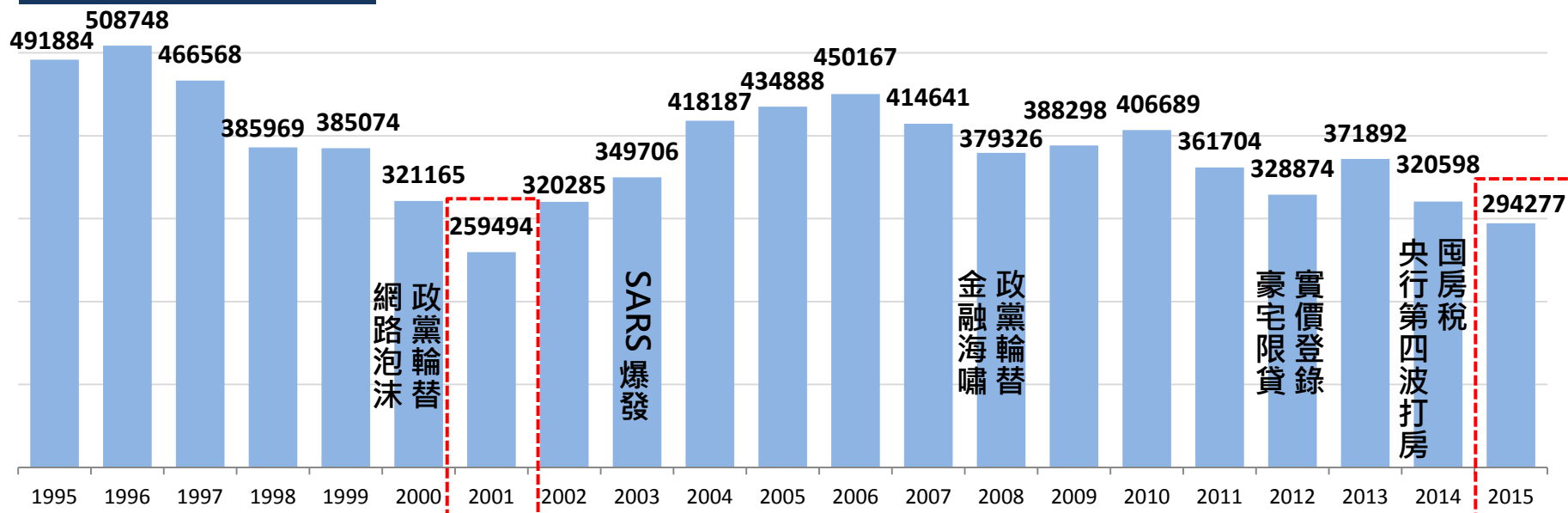
整合三大事業群、九大事業體，提供一條龍服務

國內房市市況-年度交易量

2015年全台僅29.4萬戶，創14年以來新低，新北市與桃園市量縮最多逾1成。

移轉件數	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全台
2015市況	24年新低	24年新低	15年新低	14年新低	-	15年新低	14年新低
2015件數(萬)	3.0	5.0	3.8	4.4	2.1	3.5	29.4
2014件數(萬)	3.2	6.0	4.4	4.8	2.0	3.9	32.1
增減幅(%)	-6%	-17%	-14%	-8%	5%	-10%	-8%

全台歷年交易量

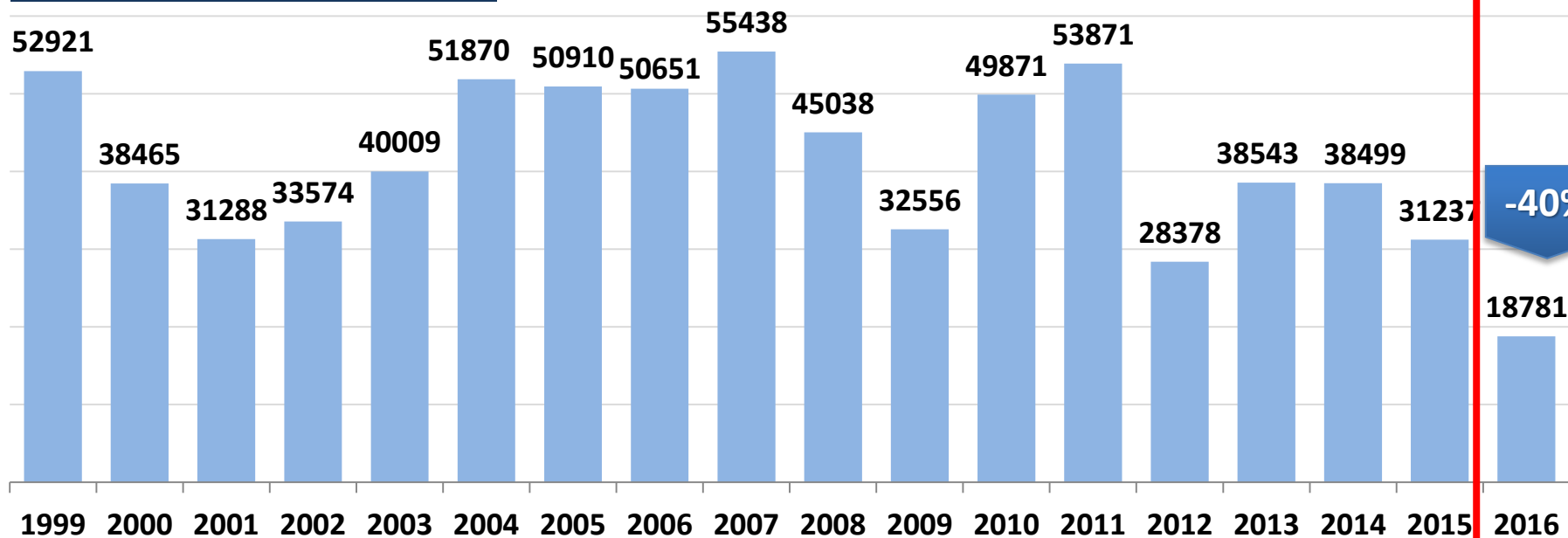


國內房市市況-1-2月交易量

2016年1-2月六大都會區房市交易僅1.9萬戶，雙北市及台中市年減幅逾4成。

移轉件數	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	六都
最新1-2月市況	18年 新低	18年 新低	18年 新低	18年 新低	18年 新低	18年 新低	18年 新低
2016年(1-2月)件數	2478	4268	3166	3690	1827	3352	18781
2015年(1-2月)件數	4299	7221	5286	6605	2875	4950	31236
年增減幅(%)	-42%	-41%	-40%	-44%	-36%	-32%	-40%

六都歷年1-2月交易量

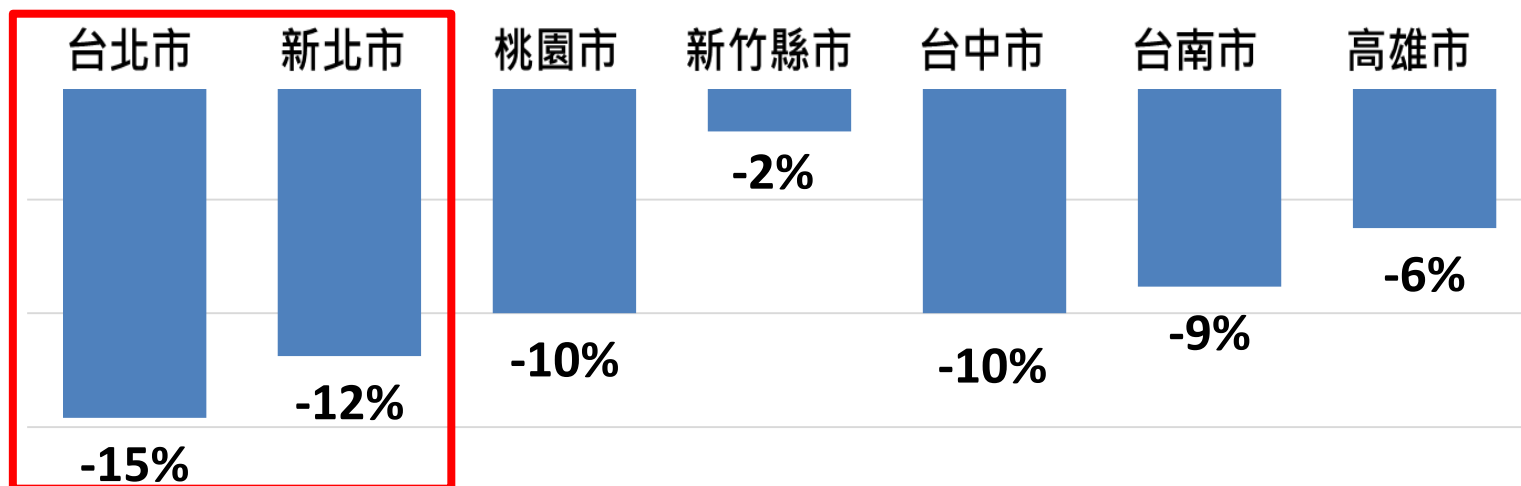


國內房市市況-2016Q1交易價

Q1全台七大都會區房價全面續跌，雙北市歷史最高點跌幅已逾10%。

房價	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
歷史最高均價	2013Q4 67.8	2014Q2 34.5	2014Q2 17.5	2015Q4 17.5	2015Q2 19.2	2015Q4 13.6	2015Q1 16
2016Q1市況	近15季最低	近10季最低	近12季最低	近1季低點	近10季最低	近8季最低	近9季最低
2016Q1	57.9	30.4	15.8	17.2	17.2	12.4	15
2015Q4	61.9	30.9	16.4	17.5	18.3	13.6	15.1
Q1季增率	-6%	-2%	-4%	-2%	-6%	-9%	-1%

2016Q1與歷史高點價差幅度



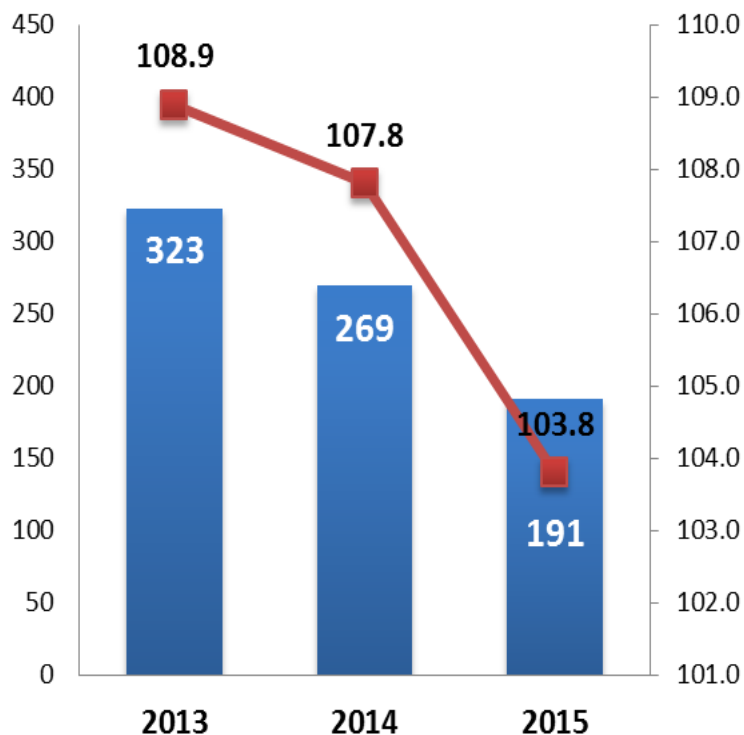
2013年-2015年 豪宅、商辦、店面 交易價量走勢

國內房市市況-特殊產品

豪宅

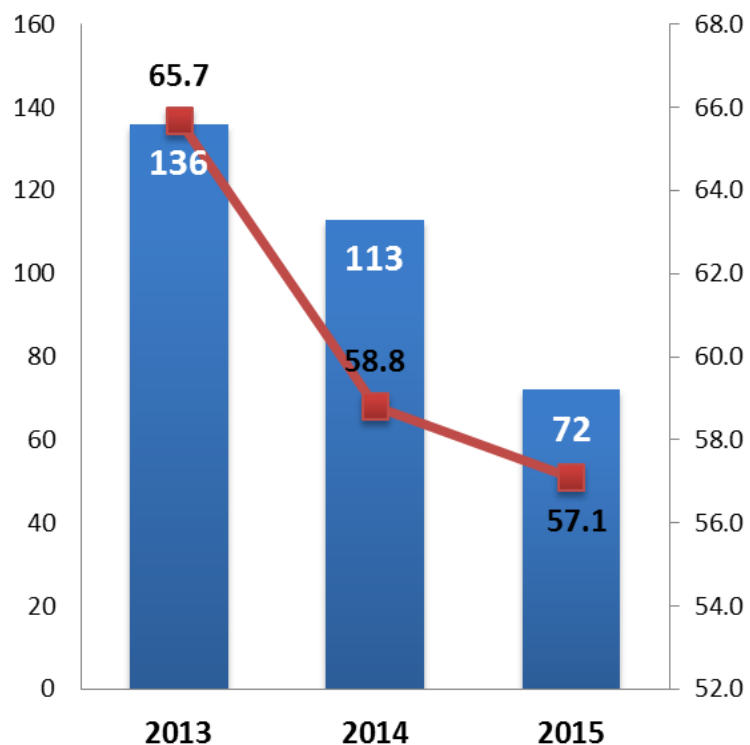
台北市7K以上豪宅

增減率	2013年	2014年
均價(萬元/坪)	-5%	-4%
件數	-41%	-29%



新北市5K以上豪宅

增減率	2013年	2014年
均價(萬元/坪)	-13%	-3%
件數	-47%	-36%



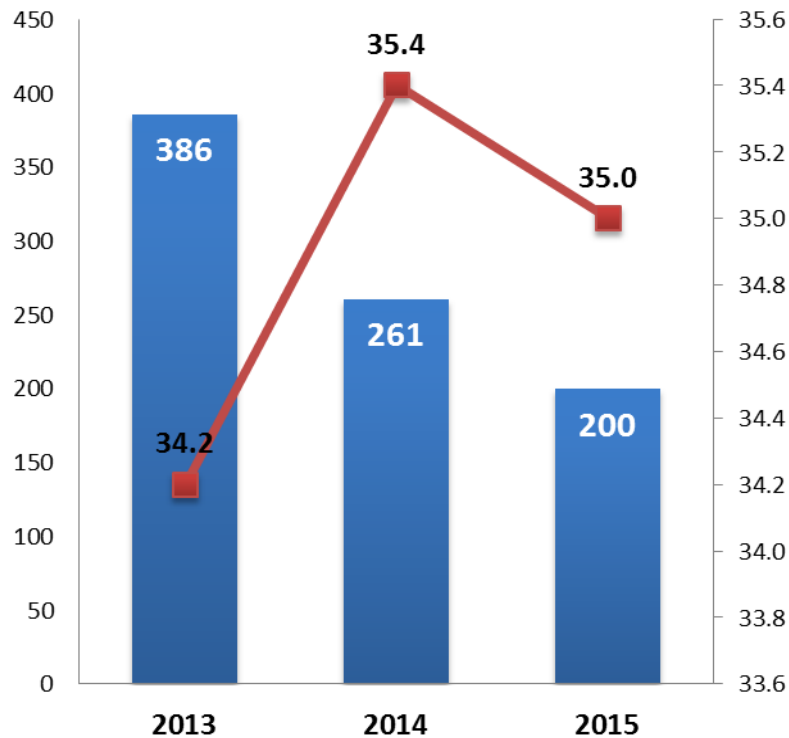
資料來源：政府實價資料，統計建物型態為住宅大樓及華廈住宅產品，不含屋齡兩年內新成屋交屋。
統計至2016.02.29內政部所公布之實價登錄資料。

國內房市市況-特殊產品

豪宅

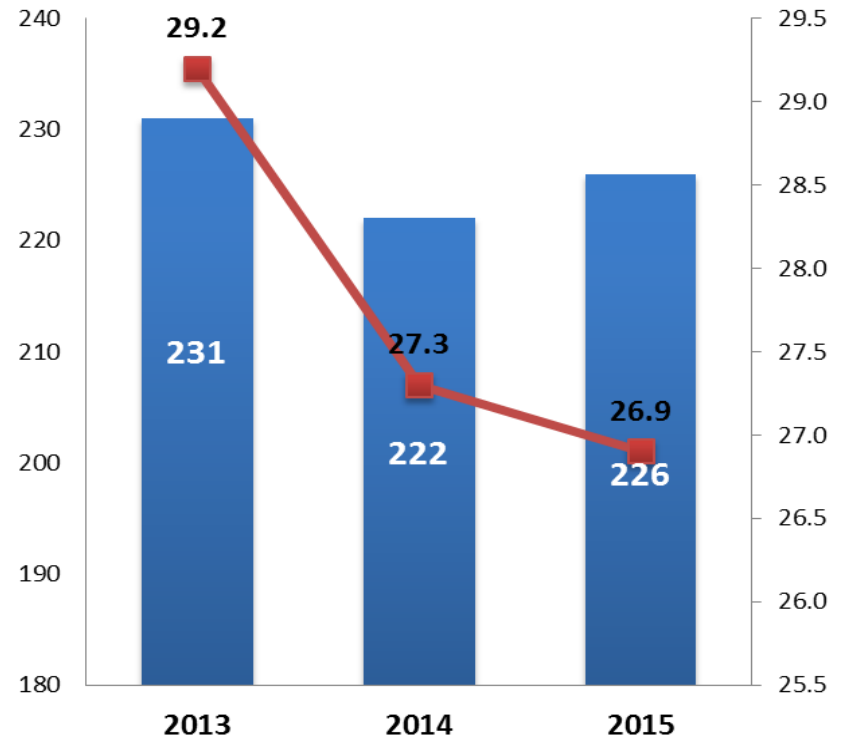
台中市3K以上豪宅

增減率	2013年	2014年
均價(萬元/坪)	2%	-1%
件數	-48%	-23%



高雄市2K以上豪宅

增減率	2013年	2014年
均價(萬元/坪)	-8%	-1%
件數	-2%	2%



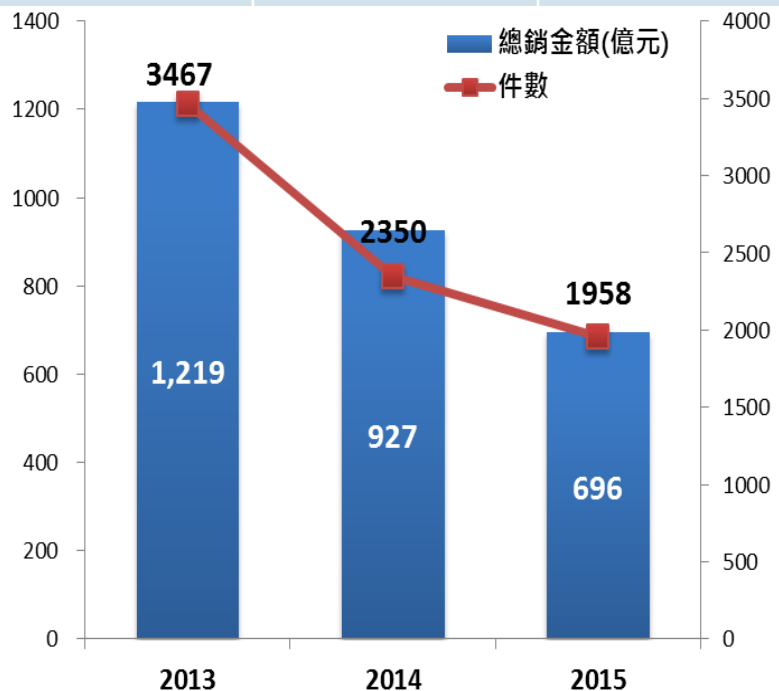
資料來源：政府實價資料，統計建物型態為住宅大樓及華廈住宅產品，不含屋齡兩年內新成屋交屋。
統計至2016.02.29內政部所公布之實價登錄資料。

國內房市市況-特殊產品 商辦

2015年全台商辦總銷金額持續萎縮，已較2013年衰退逾4成。
4000萬至1億之商辦交易，件數年減逾3成，衰退最嚴重。

2015年商辦交易變化

增減率比較	比2013年	比2014年
總銷金額	-43%	-25%
件數	-44%	-17%



2015年4000萬至1億，件數年減逾3成

總價帶(件數)	2013年	2014年	2015年	年增幅
2000萬內	1854	1240	1076	-13%
2000-4000萬	987	565	515	-9%
4000-6000萬	292	212	145	-32%
6000萬-1億	168	184	102	-45%
1億以上	166	149	120	-19%
總計	3467	2350	1958	-17%

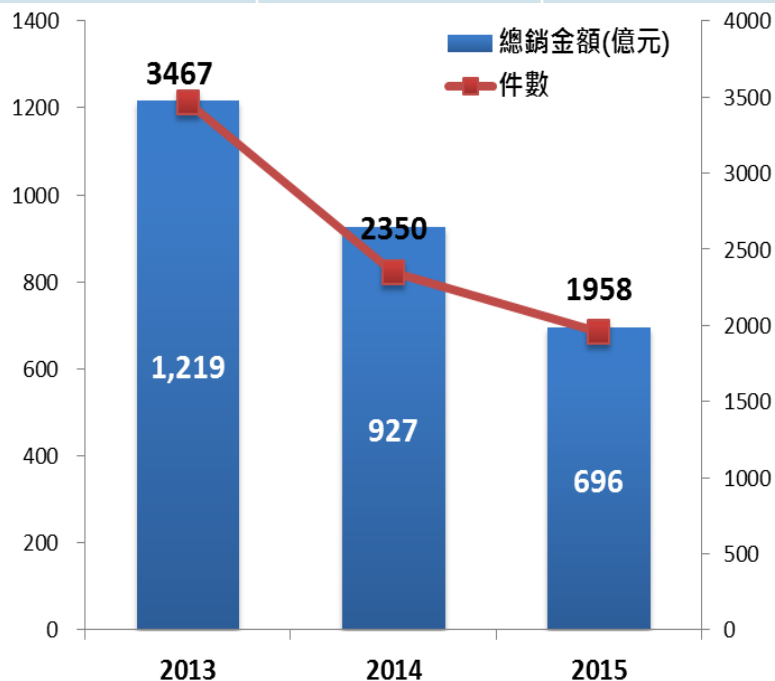
資料來源：政府實價登錄資料。資料篩選以建物為辦公商業大樓統計。
統計至2016.2.29 內政部所公布之實價登錄資料。

國內房市市況-特殊產品 店面

2015年全台店面總銷金額持續萎縮，已較2013年衰退逾4成。
億級店面交易件數衰退幅度最大，2015年僅揭露44件。

2015年店面交易變化

增減率比較	比2013年	比2014年
總銷金額	-42%	-24%
件數	-38%	-22%



2015年億級店面最低迷，件數年減近5成

總價帶(件數)	2013年	2014年	2015年	年增幅
2000萬內	4165	3214	2490	-23%
2000-4000萬	1196	1007	862	-14%
4000-6000萬	289	245	170	-31%
6000萬-1億	161	123	94	-24%
1億以上	107	86	44	-49%
總計	5918	4675	3660	-22%

資料來源：政府實價登錄資料。資料篩選以建物為店面(店鋪)統計。
統計至2016.2.29 內政部所公布之實價登錄資料。

房市趨勢

政策

- 央行信用管制不鬆綁
- 央行可能緩步降息
- 房地合一稅上路
- 持有稅稅基調整(房屋評定現值、公告地價)
- 交易稅(契稅)稅基調整
- 租屋市場體系法制化

Q2交易量較2015年同期量縮約一成 房價修正約5%左右

- 全球經濟成長趨緩，房市量縮態勢確立，預估Q2交易量較去年同期減少約一成。
- 民眾購屋信心不足，降價期望擴大，預期房價再修正約5%。

低利、貨幣寬鬆環境 店面、商辦、套房為置產族最佳標的

- 全球負利率盛行，利率恐長期低檔，定存利率破底。
- 股匯市動盪，保本、避險的長期置產型買方，購置房地產的興趣高。
- 少子化、高齡化社會來臨，穩定收益的「啞巴兒子」受青睞。

簡報結束