

# 2016年第一季 永慶房產趨勢前瞻報告 網路調查分析

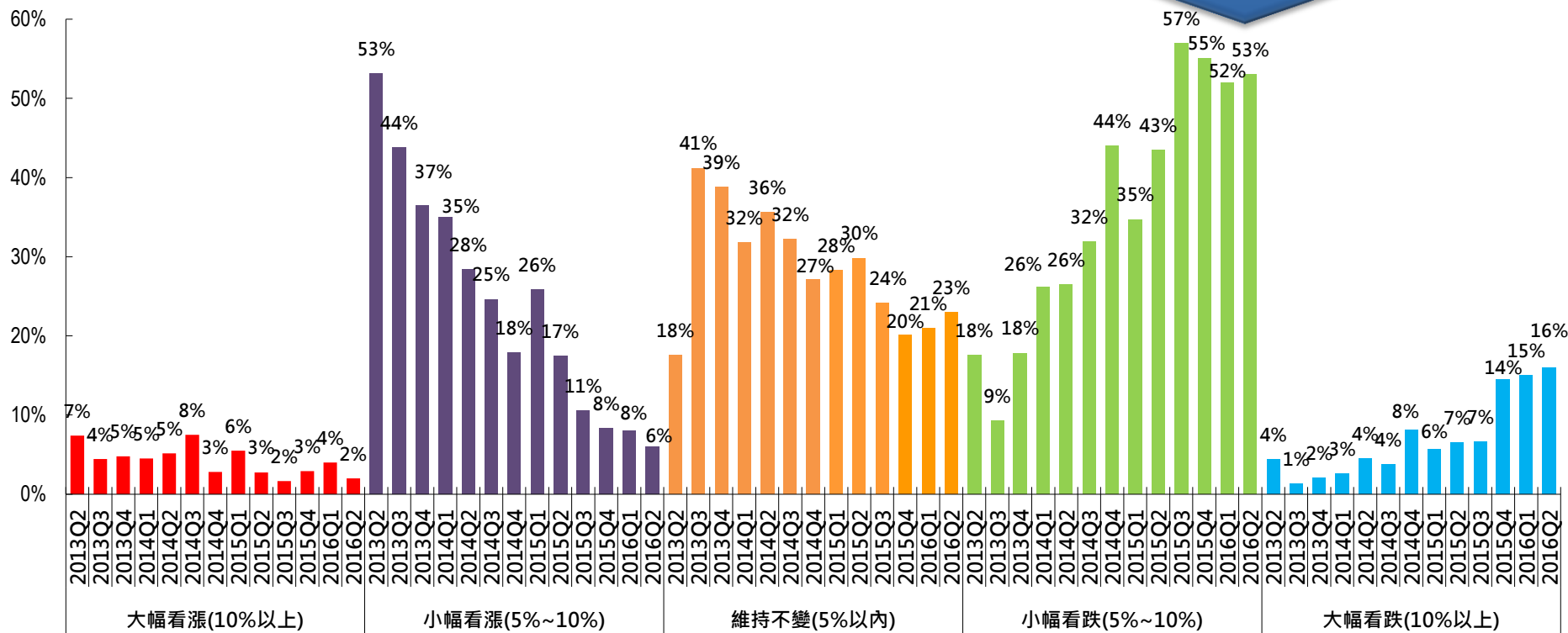
永慶房產集團業管部協理 林泰隆

- ✚ 受訪對象：永慶房仲網網路會員
- ✚ 調查方式：E-mail寄發給網路會員
- ✚ 調查時間：2016/02/05~02/18
- ✚ 回收問卷：1118份
- ✚ 有效問卷：1002份
- ✚ 在95%的信心水準下，樣本抽樣誤差為正負3.0%

# 未來一季(4-6月)全台房價趨勢看法

看漲比例僅剩8%

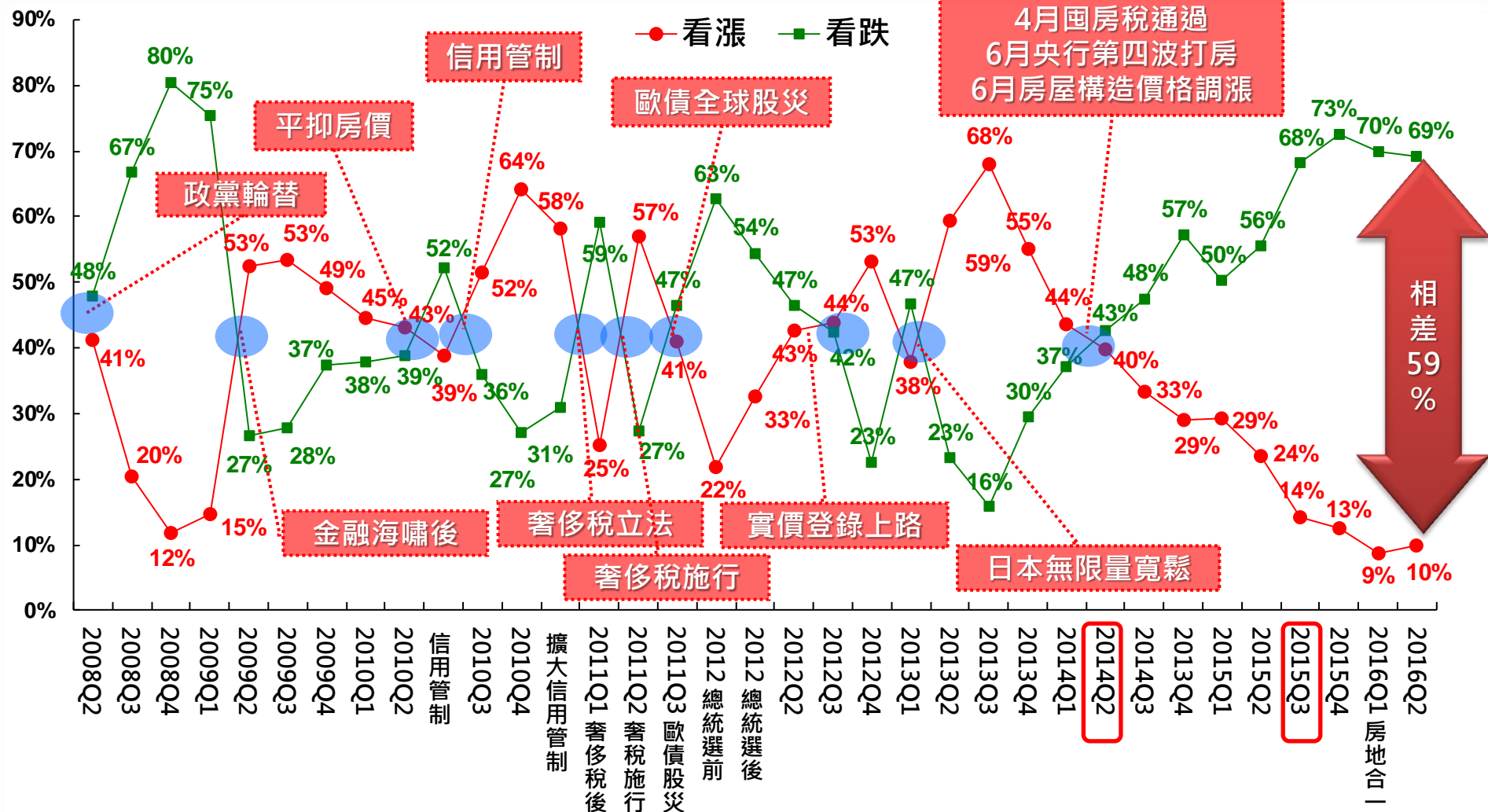
看跌比重高達  
69%



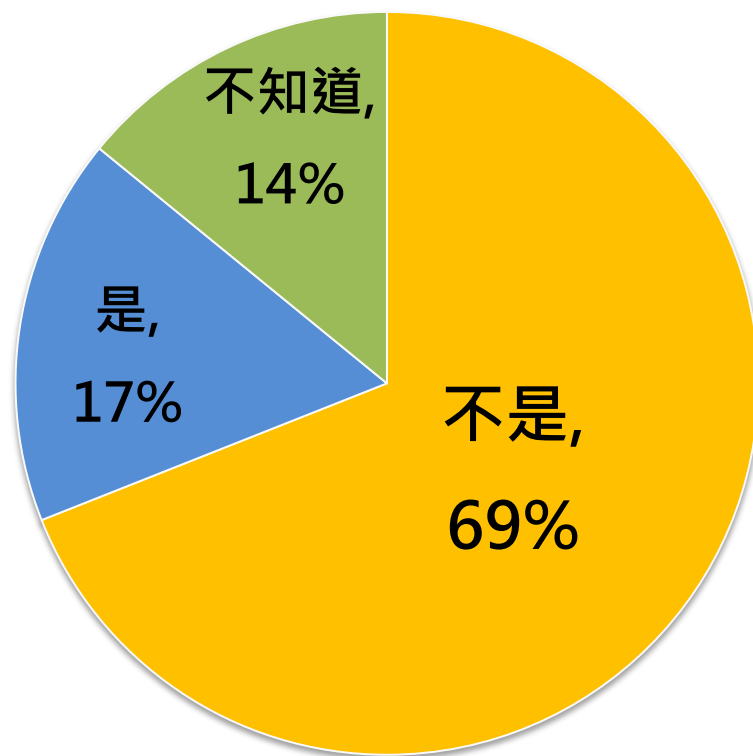
自2015年Q3起，已連續4季，超過6成看跌房價

自2015年Q4起，已連續3季，民眾大幅看跌房價1成以上 <sup>3</sup>

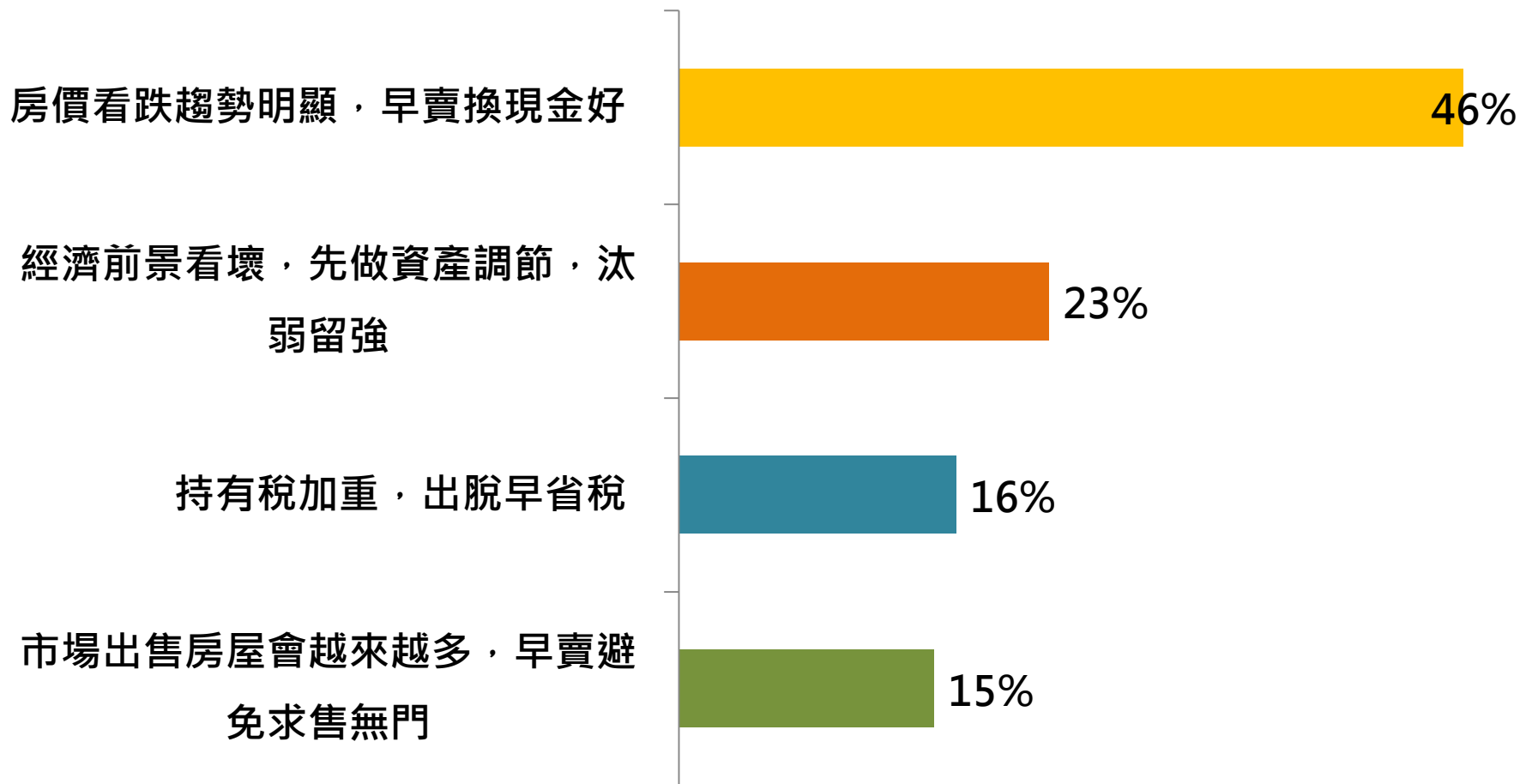
# 大台北地區房市景氣動向訊號



2014Q2起，房地產相關政策持續推出  
呈現長達9季看跌高於看漲，落差擴大近6成

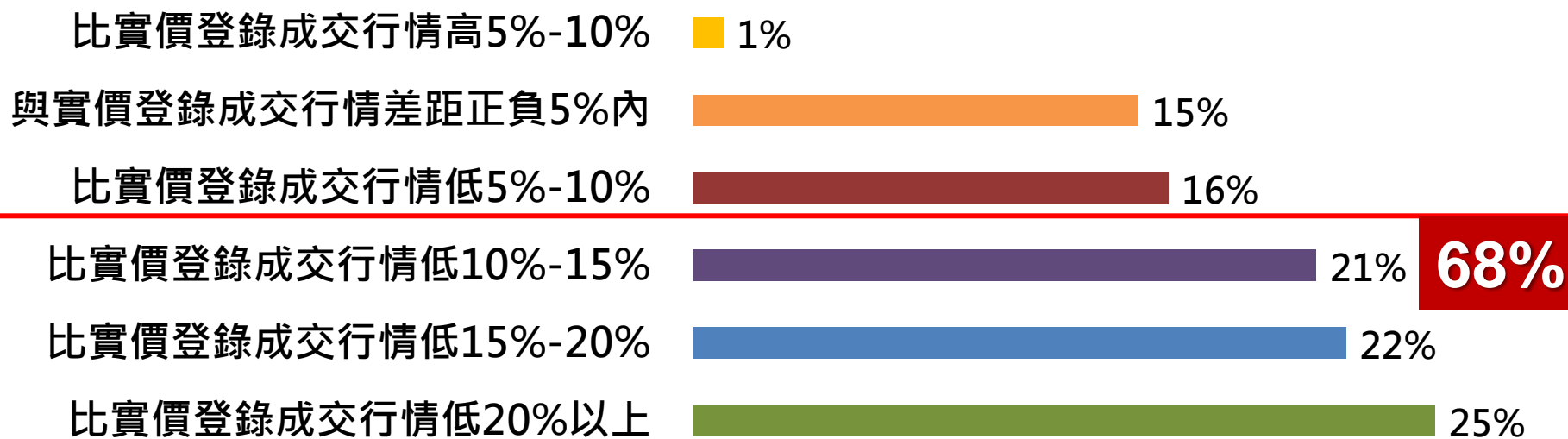


上半年政經局勢未改善，7成屋主短期仍持觀望態度



認為是售屋好時機的屋主中  
46%預期，房價看跌趨勢明顯，早賣換現金好

低於實價行情10%以上  
買方才購屋進場意願佔68%

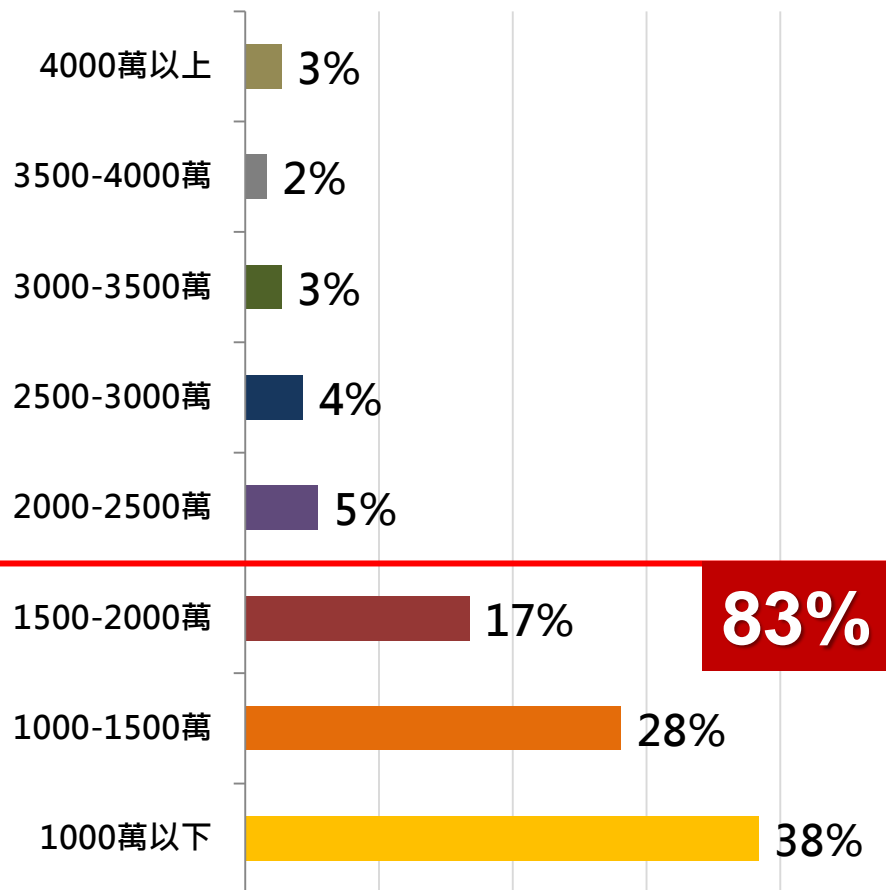


高達68%買方，期待低於實價成交行情10%以上，才願意進場購屋

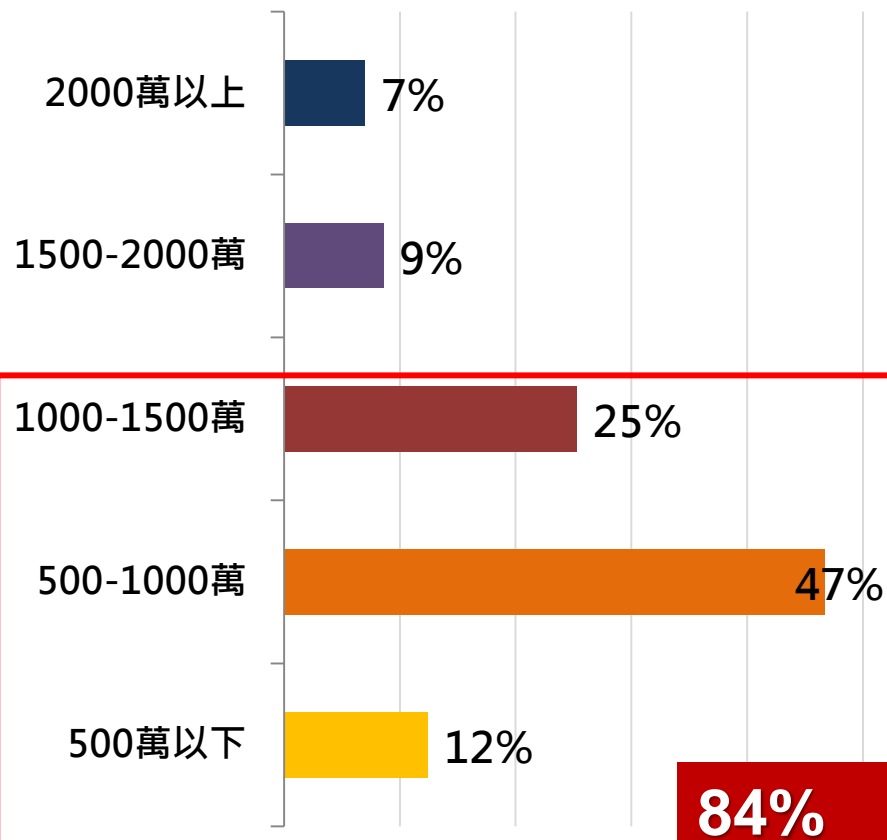


# 買方選擇雙北市購屋的總價分布

## 台北市



## 新北市

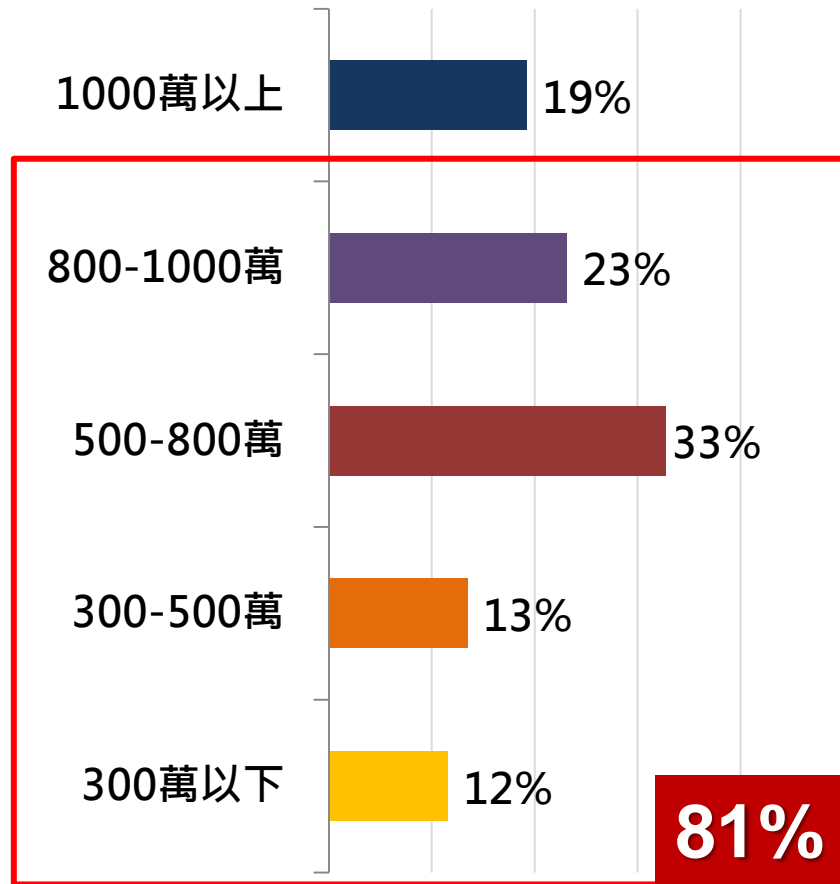


台北市，買方購屋總價以2000萬以下比重，佔83%  
新北市，買方購屋總價以1500萬以下比重，佔84%

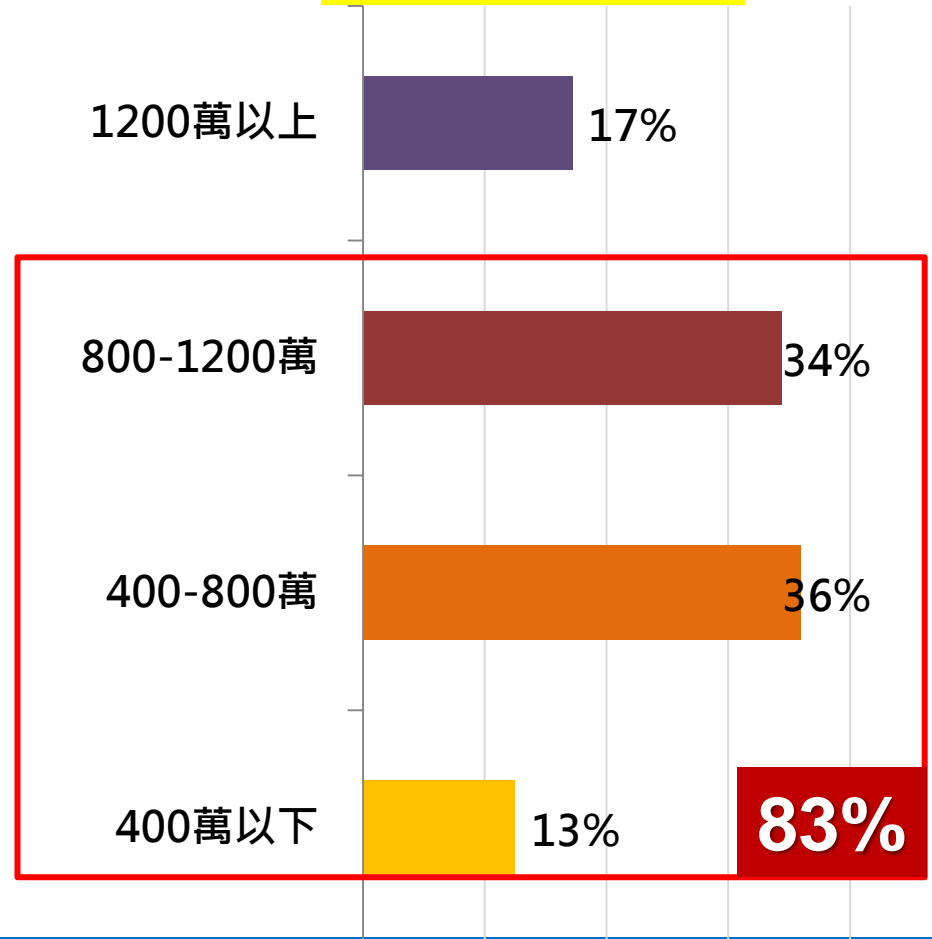


# 買方選擇桃園市/台中市購屋的總價分布

## 桃園市



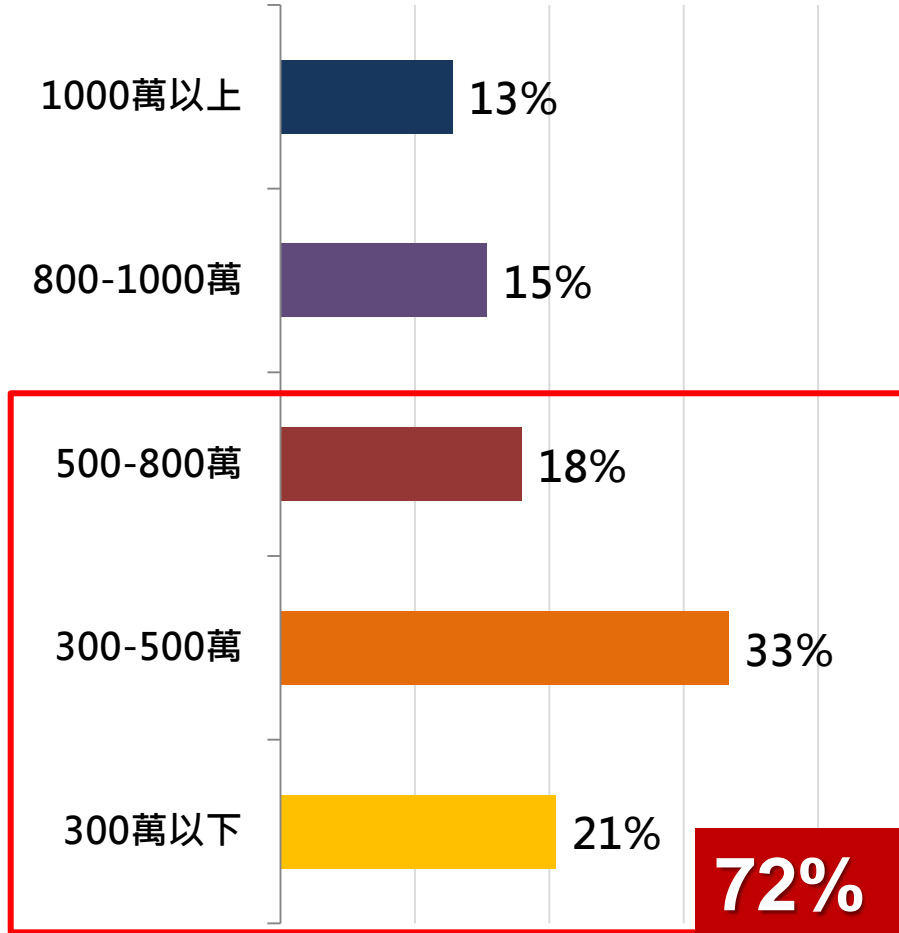
## 台中市



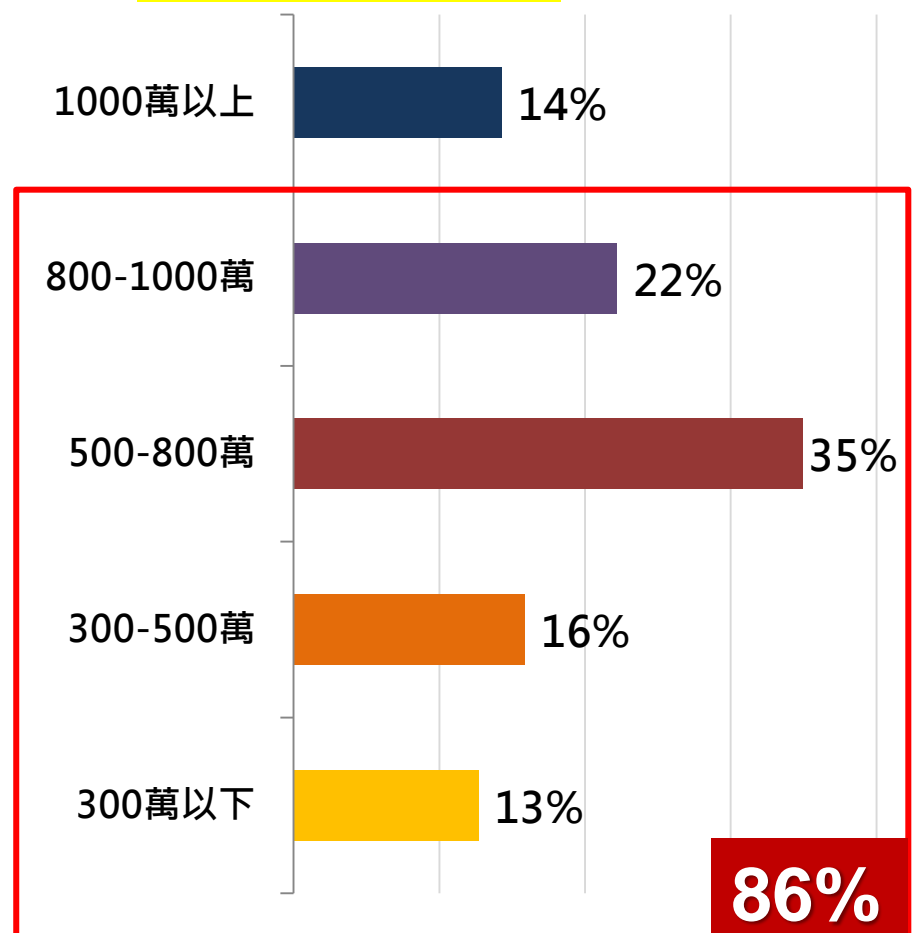
桃園市，買方購屋總價以1000萬以下比重，佔81%  
台中市，買方購屋總價以1200萬以下比重，佔83%

# 買方選擇台南市/高雄市購屋的總價分布

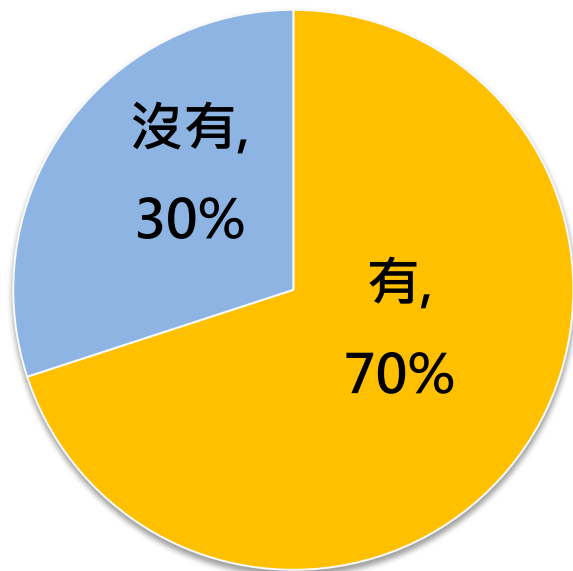
## 台南市



## 高雄市

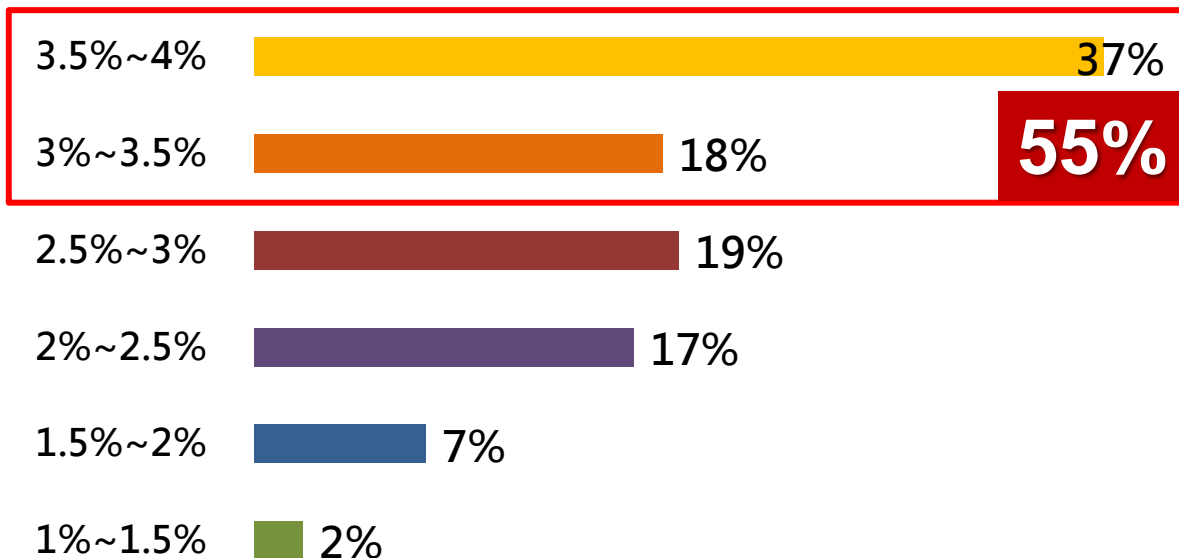


台南市，買方購屋總價以800萬以下比重，佔72%  
 高雄市，買方購屋總價以1000萬以下比重，佔86%

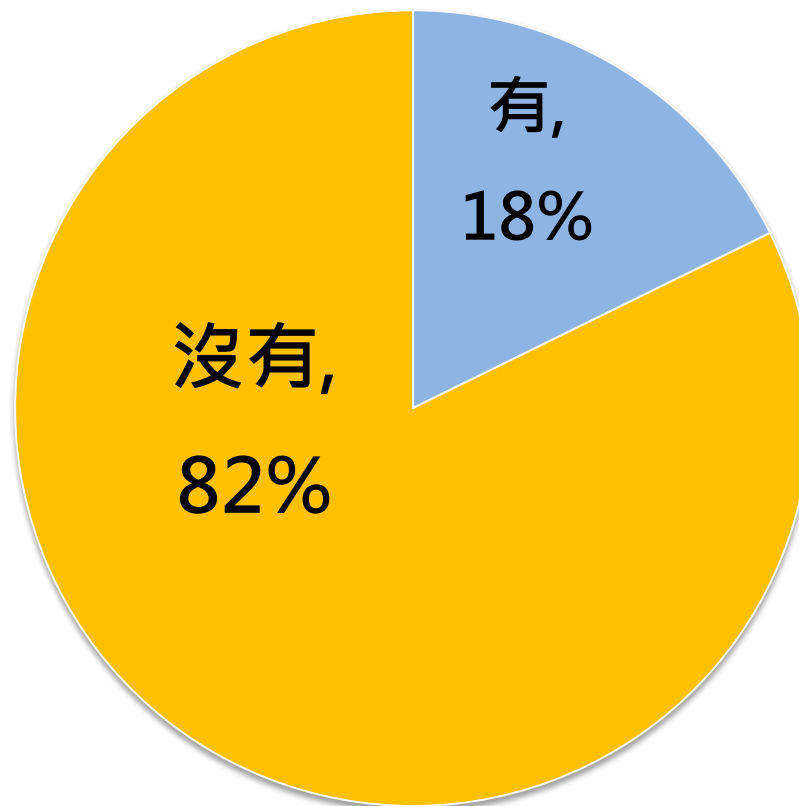


年租金投報率3%以上者  
佔55%

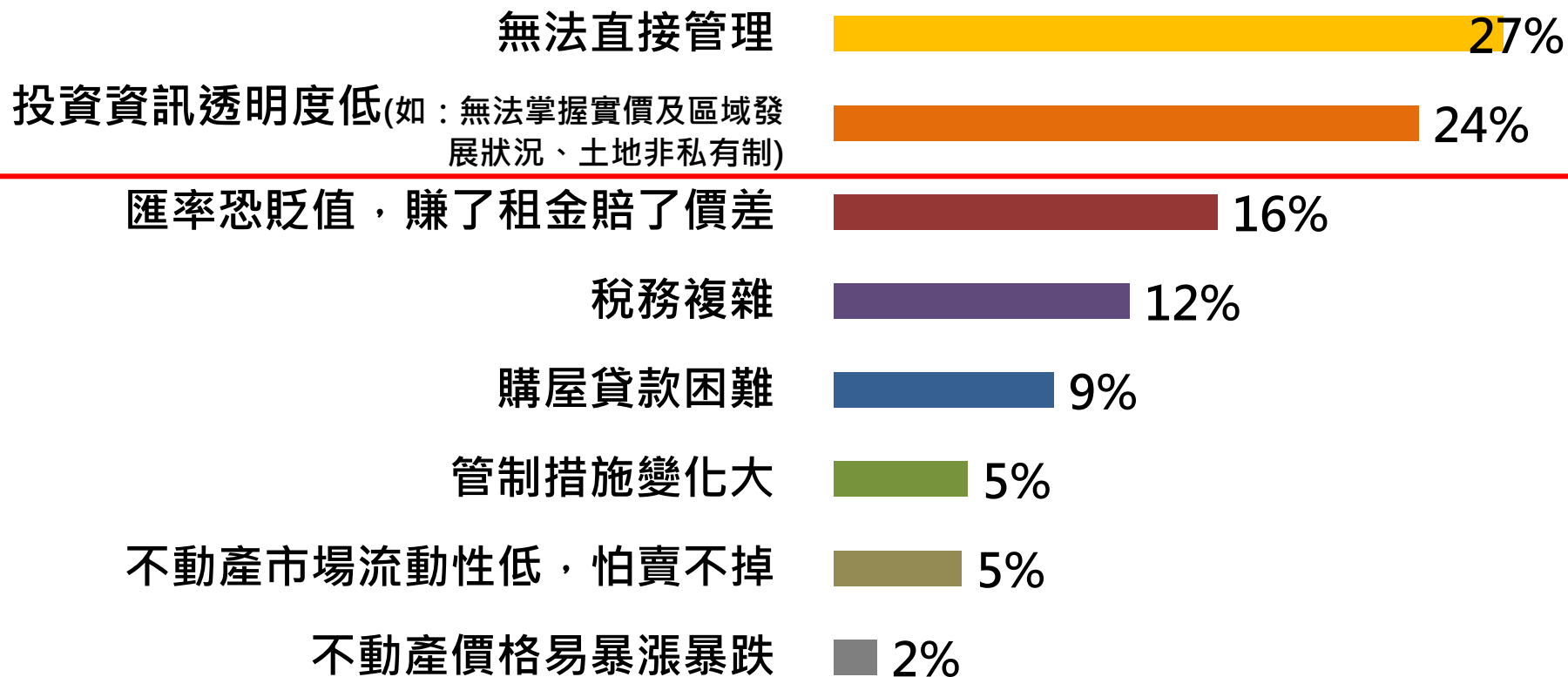
願意進場投資的最低年租金投報率票選



高達7成，有興趣投資商用不動產，當包租公或包租婆  
其中近6成，期待最低年租金投報率3%以上



高達8成以上的受訪者，不會考慮海外投資



51%不考慮海外不動產投資  
主因為無法直接管理、投資資訊透明度低

## 第二季房價看跌比重達7成 房價修正趨勢持續

- ✓ 全台看跌房價高達7成，大台北房市更連續9季看跌大於看漲，未來國內景氣持續疲弱，房價仍會持續面臨修正。

## 近7成買方認為低於實價行情10%以上 才願意考慮進場購屋

- ✓ 買方價格認知多以實價行情參考，低於實價行情才會考慮進場購屋，建議屋主應做早賣少賠的風險評估，避免未來面臨求售無門。

## 投資國內商用不動產 民眾期待年租金投報率3%以上

- ✓ 近6成有意願投資商用不動產者，期待最低投報率須在3%以上，未來銷售市場上有租約且投報率高的物件，較受市場青睞。

## 海外不動產風險高 8成受訪者不考慮

- ✓ 8成受訪者不考慮海外不動產投資，尤其在全球經濟動能不振的局勢下，房產轉手性問題與價值減損的風險也相對高，建議審慎評估。



# 簡報結束