

第一章 台灣地區住宅市場發展概況

梁仁旭¹、吳孟璇²

台灣房市受總體經濟影響，在 2011 年後除受到經濟成長率下降的影響，亦有來自奢侈稅實施、嚴查預售屋交易逃漏所得稅、央行限縮土建融貸款以及實價登錄實施等政策面的衝擊，市場交易量明顯減少。2013 年雖有美國量化寬鬆退場等不利房市訊息，但在奢侈稅屆滿 2 年致部分供給脫離閉鎖期，交易量有回升的跡象。2014 年，國際經濟表現略顯顛簸，但台灣經濟成長率較原先預測為高，整體景氣平穩成長。惟面對房貸升息、QE 退場及總統大選等利空因素，加上選舉與總體經濟不振的影響，房市不只量縮，價格也全面失守。

2015 年房地產市場在超額供給的潛在賣壓下，加上央行針對性審慎措施、奢侈稅、豪宅稅、囤房稅等一連串利空因素影響，景氣轉折趨勢極為明顯；尤其是在價高、量大、稅多之情勢下，市場已逐漸轉為以理性自住之首購與換屋為主，現階段在買方市場、且預期下跌心理愈來愈濃的情況下，供需雙方價格認知差距早已超過二成，而房地合一新稅制更是加速景氣逆轉之一大重要因素。

2016 年受總統大選、川普當選美國總統、英國脫歐風暴、日本及歐洲負利率政策影響外，又有原油量產、全球需求不振、「石油輸出國家組織」(OPEC) 減產造成的石油價格波動；加上國內外總體經濟仍不明朗、持有稅增加等種種負面因素影響，住宅市場陷入有價無量、以盤待整的狀態。在供給量沒有減少、買氣觀望下，房市賣壓沉重，低單價、低總價產品有機會脫穎而出。在龐大賣壓下，屋主獲利了結的心態越來越濃厚。整體而言，2016 年買賣雙方僵持不下的價格認知，加上近年來房市炒作旺盛使房價不停攀升、投資客退場，讓 2016 年房

1 中國文化大學土地資源學系教授

2 國立政治大學地政學系碩士／不動產資深分析師



地產市場交易量持續創下新低；而過去房市熱絡的北台灣地區，房價更出現明顯鬆動情形，整體房市出現北冷、南微涼的冷清跡象。預計2017年部分區域市場交易量將回溫，但價格恐有繼續向下探底的趨勢，值得持續關注。

壹、市場交易規模

如圖 2-1-1 與圖 2-1-2，2009 年下半年住宅市場走過金融風暴逐漸回溫，建造執照核發戶數回升，至 2014 年起才出現下滑情形。使用執照的變動落後建造執照，近三年核發數量維持穩定成長。預期 2017 年使用執照核發數量與建物第一次登記棟數，將受近年搶建潮影響而持續增加；此外，2016 年雖然人口戶數持續成長，但總體經濟剛復甦、投資客退場、賣方讓利程度有限，導致買方觀望氣息濃厚、加上購屋負擔仍持續上揚，整體房市交易明顯持續縮減。

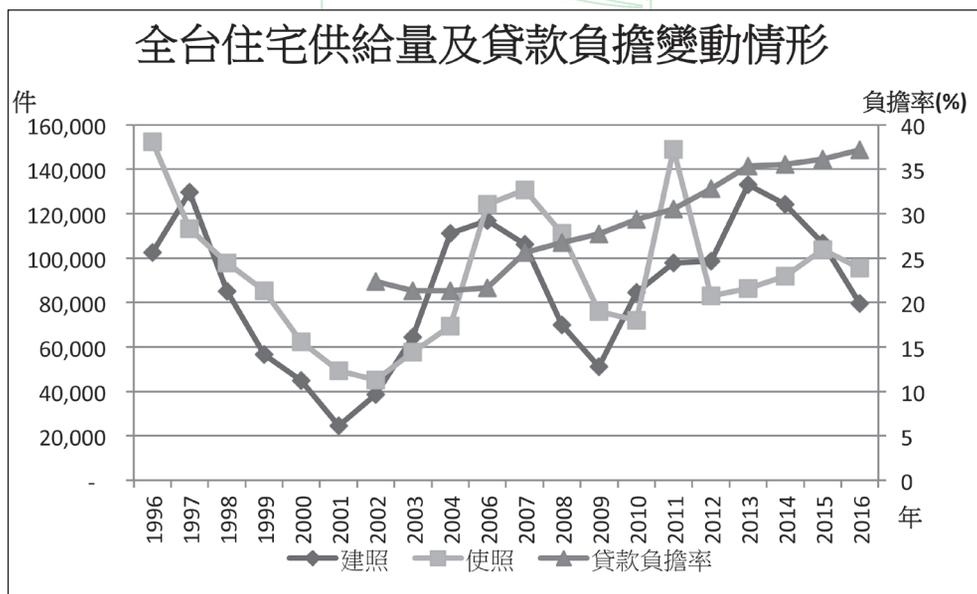


圖 2-1-1 1997-2016 年全台住宅供給量及貸款負擔變動情形

資料來源：內政部營建署

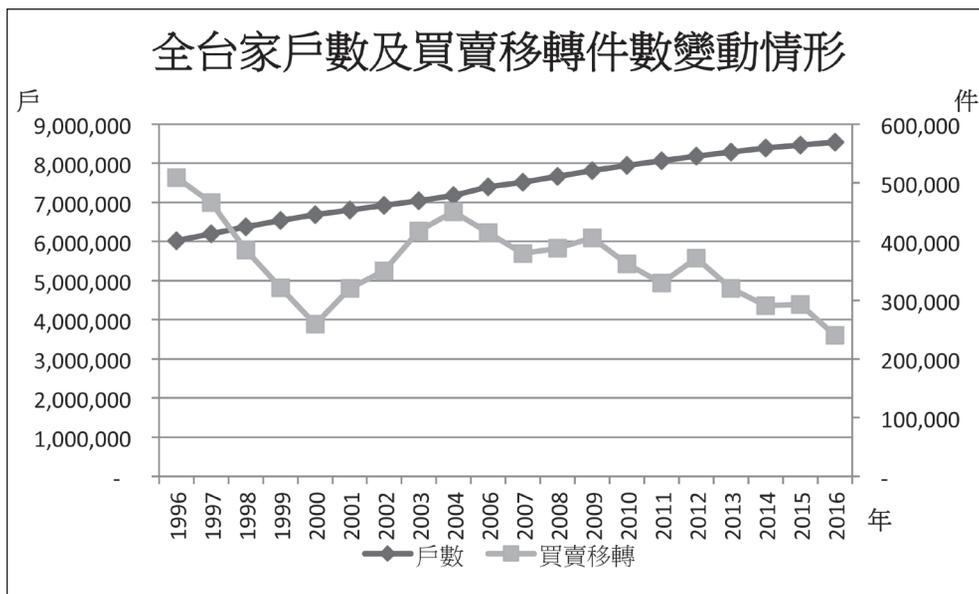


圖 2-1-2 1997-2016 年全台家戶數及買賣移轉棟數變動情形

資料來源：內政部營建署

2001 年至今建物所有權第一次登記棟數高峰期為 2006 年的 17.36 萬棟、低峰期為金融海嘯後 2010 年的 9.1 萬棟，此後則維持穩定成長：受 2013 年住宅建造執照核發數量 13.3 萬戶、創十年最大量之影響，建物所有權第一次登記棟數持續成長，直到 2016 年因整體經濟因素欠佳，建商推案保守，登記棟數再度下滑。

而在買賣移轉部分，根據內政部統計，自 2001 年起建物買賣移轉棟數的高峰出現在 2006 年（45 萬棟），後因次貸危機爆發，移轉量在 2008 年時小規模回檔至 37.9 萬棟，但隨即回升，並於 2010 年再次突破 40 萬棟；2012 年因受奢侈稅及實價登錄政策的衝擊，建物買賣移轉棟數大幅縮減至 32.97 萬棟，約略與 2002 年 SARS 時相當；2013 年受奢侈稅屆滿 2 年供給脫離閉鎖期的影響，交易量回升至 37.2 萬棟；2014~2015 年受選舉、諸多政策因素不穩定、房地合一實價課稅等不確定因素影響，加上熱錢退場等效應，市場買氣轉冷、民眾購屋行為較為謹慎，買賣移轉棟數跌破 30 萬棟大關，僅 29.3 萬棟；2016 年則受持有稅、房地合一所得稅的影響，買方持續縮手，建物買賣移轉創下自 1991 年以來新低，僅 24.5 萬棟，約略與前一波房市高峰反轉崩跌的 1990 年相當（23.6 萬棟）。

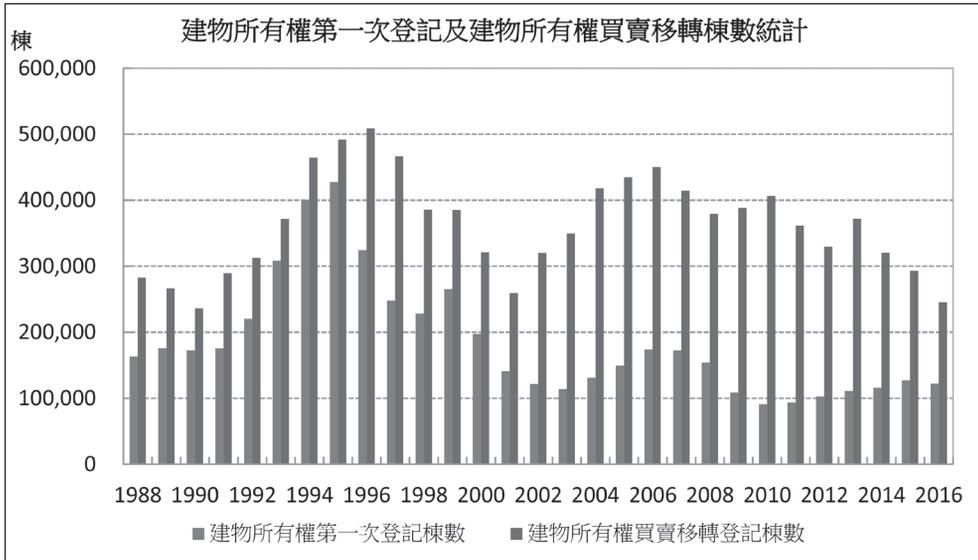


圖 2-1-3 1988 年至今建物所有權第一次登記與買賣移轉棟數統計

資料來源：內政部統計處

貳、家戶購屋比

「家戶購屋比」為房屋買賣移轉棟數除以家庭戶數，以相對概念代表購屋意願與購屋能力。由歷年家戶購屋比變動情形可發現，該指標明顯受總體經濟景氣影響。2008~2009 年總體經濟動盪，家戶購屋比低於 5%；2010 年景氣回溫家戶購屋比亦隨之回升為 5.12%；2012 年經濟成長率降為 1.26%，全台家戶購屋比亦下降至 4.03%。2013 年經濟成長率 2.11%，家戶購屋比再度成長至 4.49%；2014 年受到國際經濟的影響，加上國內政策因素影響，家戶購屋比跌至 3.89%；2015~2016 年持續受到房地合一與交易市場趨冷等因素影響更創下歷來新低 (3.63%、2.82%)，市場交易明顯趨淡，預計未來交易量在短期內仍難回升。

表 2-1-1 建物買賣移轉棟數及家戶購屋比

年度	建物第一次登記棟數	建物買賣移轉棟數	年底家戶數	家戶購屋比	經濟成長率
2007	172,459	414,641	7,512,449	5.52%	5.98%
2008	154,254	379,326	7,655,772	4.95%	0.73%
2009	108,469	388,298	7,805,834	4.97%	-1.81%
2010	90,945	406,689	7,937,024	5.12%	10.76%
2011	93,632	361,704	8,057,761	4.49%	4.07%
2012	102,510	329,741	8,186,432	4.03%	1.26%
2013	111,093	371,892	8,286,260	4.49%	2.11%
2014	115,865	320,598	8,382,699	3.82%	3.52%
2015	127,025	293,263	8,468,978	3.46%	0.75%
2016	122,307	245,396	8,536,883	2.87%	1.25%
Q1	30,734	43,182			3.14%
Q2	28,364	65,399			0.23%
Q3	30,154	67,206			3.91%
Q4	33,055	69,609			1.82%

資料來源：行政院主計處、內政部統計處。

參、流通天數

流通天數係委託銷售到簽約成交的期間長度，可視為住宅的銷售速度，而為市場交易熱絡程度的指標。流通天數減少，表示成交速度加快、市場買氣漸強；反之，流通天數提高，表示成交速度減緩、市場買氣降溫。然而，短期流通天數不能代表市場買氣之強弱，必須透過長期觀察，始能代表住宅市場穩定之趨勢。

由近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數可察覺，各都會區因區域結構不同，流通天數變動差異甚大。2016年房市交易轉冷，反映在流動速度之上，去化速度明顯放緩，2016年之平均流通天數拉長至113.1天，需近4個月才能成交，創下近年之新高值；顯示居高不下的房價以及總體環境因素影響，已大幅增加成交難度。



圖 2-1-4 1997~2016 年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

肆、住宅成交平均總價與平均單價

在 2014 年國內不動產業景氣進入轉折點後，房市結束長達十年的多頭行情，2015 年面對選戰紛擾、房地合一稅正式上路、央行降息等因素，房市邁入冷熱交替、多空交戰的盤整期；2016 年受到新政局的不確定、全球經濟不振且政經環境不穩等影響，平均單價持續下修。受前幾年建商搶建潮導致新案陸續完工推出、以及容積獎勵新制上路影響，預計 2017 年住宅供給會持續增加。在景氣仍不明朗、新建案陸續釋出的雙重壓力下，住宅價格的議價彈性將更大；近期各案場的來客組數與成交量雖然相較往年下跌不少，來客量卻有回溫趨勢，顯示市場依舊存在著一定程度的買氣，至於無法促成成交的關鍵，仍在於買賣雙方在價格認知上的差異，預計六都房價可能在 2017 年間陸續落底。

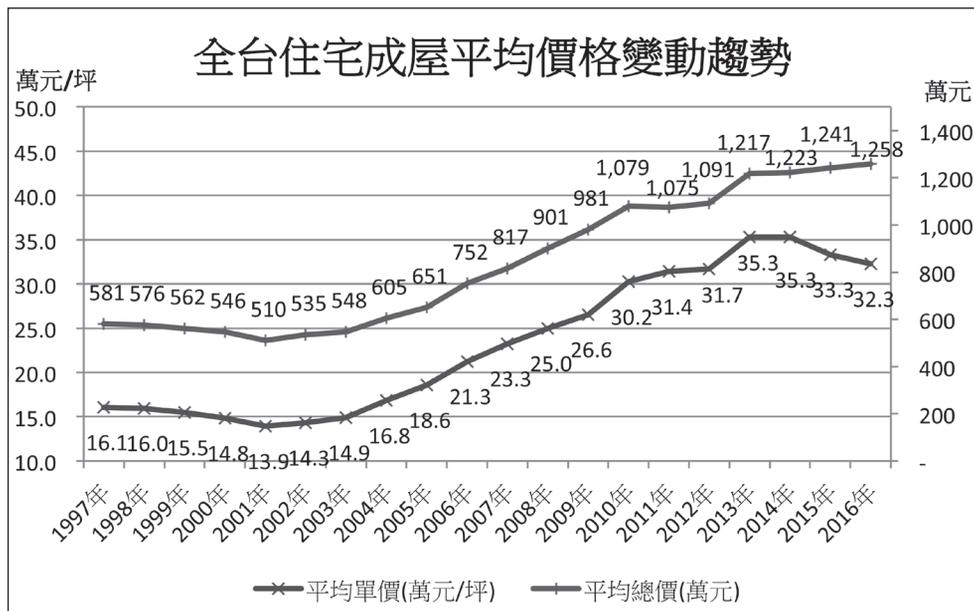


圖 2-1-5 1997~2016 年台灣住宅平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

伍、2016 年房市焦點

2016 年面對選戰紛擾、房地合一稅正式上路、央行降息等因素，房市邁入冷熱交替、多空交戰的盤整期，加上新成屋賣壓陸續出籠，在量增價跌的情況下，2017 年景氣仍需審慎以對，議價空間恐加大，預計住宅價格將會緩降落底。原則上，2017 年購屋比 2016 年價格便宜的機會較大。

觀察 2016~2017 年房市，可歸納以下幾個重要趨勢：

一、新屋、餘屋去化壓力大，建商有感讓利

2016 年僅新竹地區推案略為增加、其餘地區推案均相當保守，且整體銷售率仍相當低迷，房市處於低檔盤整格局。

建商在 2013~2014 年的搶建潮過後，2017 年受前幾年建商的搶建潮導致新案陸續完工、以及容積獎勵新制上路影響，預計住宅供給會持續增加，而面臨龐大的交屋潮，待先前已銷售的預售屋順利交屋後，



慮及持有成本與流動性資金需求，將會傾向「實質讓利」。

近來設施完善、交通便利加上建商降價讓利的新案看屋人數並不亞於過往，只是受到近來房屋稅變動的影響，買方擔心未來新屋將背負高持有稅負，加上對於未來市場信心度依然不足，目前多持觀望態度，實際成交者會明顯偏向設施完善、交通便利加上建商有感讓利的個案。

二、不確定因素減少、總體經濟可望提升，市場觀望氣息逐漸消退

美國、歐元區的失業率持續平穩下降、已達個位數字，依據環球透視機構 (GI) 預測，2017 年全球經濟成長率將由 2016 年之 2.4% 上升至 2.8%。已開發國家上升 0.3 個百分點至 1.7%，開發中國家較上年度上揚 0.7 個百分點至 3.3%，新興國家亦較上年成長 0.6 個百分點至 4.4%。

在主要的發達經濟體中，因川普承諾推出財政刺激，OECD 預計美國經濟活動將加速，因而將 2017 年美國經濟成長率從先前預估的 1.9% 上調至 2.3%，2018 年則從先前的 2.2% 上調至 3%。另外，根據 OECD 預計，2017 年歐元區經濟成長率為 1.6%，2018 年則為 1.7%；日本明年經濟成長率為 1%，2018 年則降至 0.8%。

新興市場方面，OECD 表示，很多新興經濟體成長持續放緩。隨著中國再平衡的持續，預計中國的經濟將繼續走低，2017 年經濟成長率為 6.4%，2018 年為 6.1%；印度的經濟成長率則徘徊在 7.5% 左右。值得關注的是，巴西經濟的深度衰退預計在明年結束，2018 年巴西經濟成長率為 1.2%。

房價對政治經濟穩定度的影響相當深切，政府亦已表明未來不會「打房」，以過去房市景氣循環的市況來看，當房價達到景氣循環高點後，價格大約修正兩成後，就是一般消費者普遍可以接受的房價水準，目前買氣逐漸回升，預計未來房市泡沫的可能性偏低。

三、賣方降價求售的比例與動作將提高，市場回歸自住剛性需求、交易量回升

2017年在各項房市政策逐漸明朗、不確定因素消退，也可說是利空出盡，房市可望緩步回穩，房價於相對低點進入盤整期，回歸自住需求。愈是在買氣冰河期，對自住者就愈有利，預期住宅市場將回歸買方市場，剛性需求的自住客有更多物件選擇，建議購屋自用的民眾可趁利率仍維持低檔、房價盤整時進場，以更多的議價空間置產。預估整體房市約在2017~2018年間持續修正，影響較深刻者為主攻投資客群的住宅產品，而未來房市將回歸以自住客支撐的整體走向。

四、房價溫和落底，崩盤機會低，買賣雙方價格意識趨向一致

在房市尚有自住型買方支撐，加上全球低利環境，而中國大陸肥咖條款、海外投資門檻提升與台灣拚經濟的氛圍下，2017年雖有升息機會，但利率明顯走升的可能性不大；即便升息、幅度也不致對房地產造成過大影響，且財政部近來亦擬檢討房屋稅基的調整；預計住宅價格未來雖將緩步下修，但跌幅有限。在屋主心態鬆動、買方觀望心態退卻之下，買賣雙方對於價格的認知將漸趨一致，促進市場交易量回升。

五、產品規劃將以中小坪數的低總價產品為主

就長期來看，房價受物價牽動，下修空間有限；而人口減少對房市影響預計至少要十年以後，且人口數不等於家戶數，在台灣明顯走向不婚、小家庭發展下，人口因素對房市的永久性衝擊仍有待長期觀察。

近來有建商開始獵地，準備在2017年後規劃推案；鑒於目前住宅新增供給多為70坪以上大坪數產品，但未來單身族群、家庭仍存在購屋及換屋的自住需求，市場上的產品規劃主流，將以目前較為欠缺的二、三房中小坪數的低總價產品為主。

六、總結

就長期來看，房價受物價牽動下修空間有限，加上人口因素對房市的永久性衝擊仍有待觀察；在租買選擇中，購置不動產除可省去租金支出外，長期仍有一定的保值功能，建議有自住需求的民眾，不妨趁2017年房價落底時看屋，把握進場時機。