



宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

宏大資產評估顧問股份有限公司
Honda Assets Valuation Consultancy

國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心
「台灣房地產受通膨影響程度及可行稅改方式」研討會

通貨膨脹對房價的影響

與談人：卓輝華

宏大不動產估價師聯合事務所 所長

中華民國不動產估價師公會全聯會 名譽理事長

簡歷

卓輝華



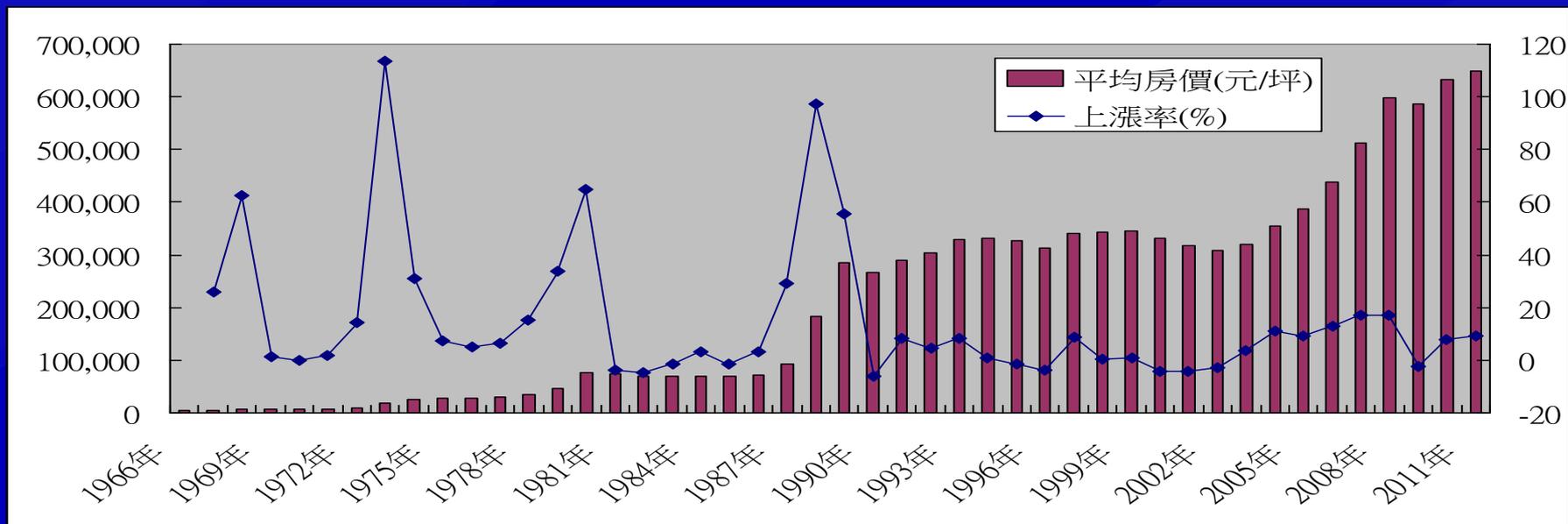
學 歷：國立政治大學地政博士

現 職：宏大不動產估價師聯合事務所所長
宏大資產評估顧問股份有限公司董事長
中華民國不動產估價師公會全國聯合會名譽理事長
中華民國消費者文教基金會房屋委員會委員
財政部國有財產估價委員會專家委員
經濟部工業區土地建築物價格審定委員
台北市市有資產經營管理評核委員會委員
新北市都市計畫審議委員會委員
新北市都市更新基金審議委員會委員
台北大學不動產與城鄉環境系兼任講師
中國土地估價師協會顧問（大陸）



1966—2011房地產景氣循環

- 第一波景氣高峰---民國56~57年
- 第二波景氣高峰---民國62~63年
- 第三波景氣高峰---民國68~69年
- 第四波景氣高峰---民國76~78年
- 第五波景氣高峰---民國94~100年

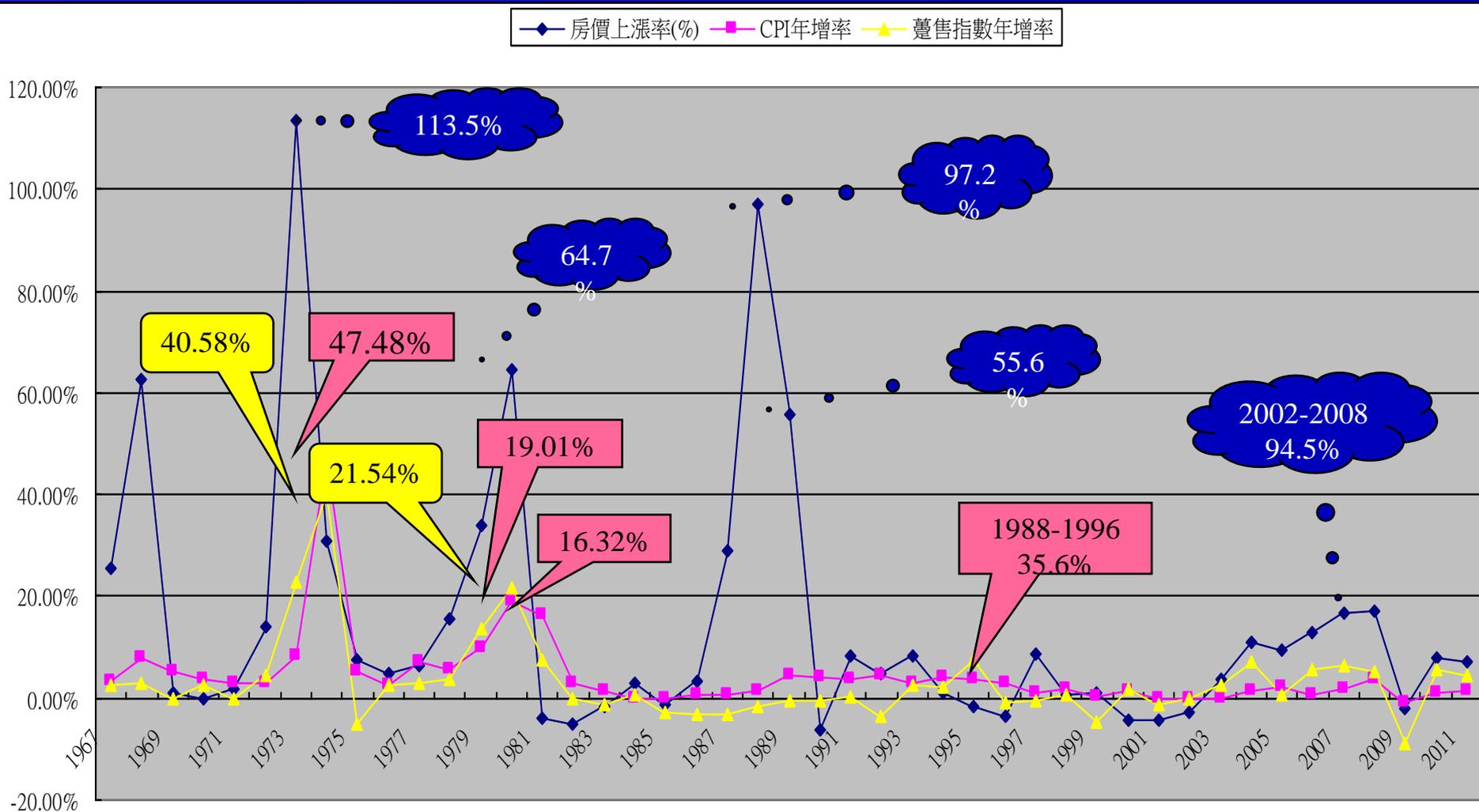


常見通貨膨脹對房價上漲之理由

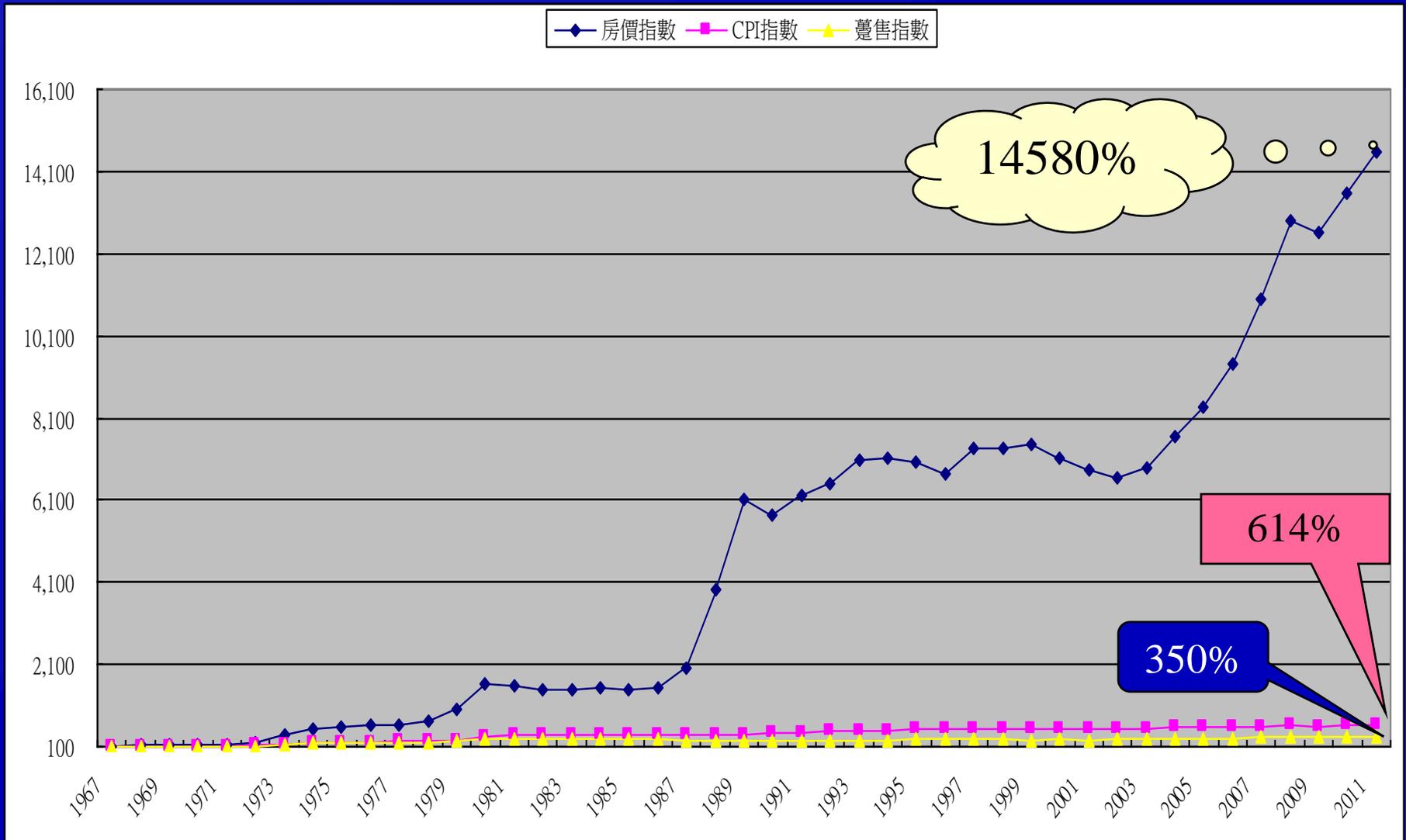


- 房屋與土地具有保值功能，通貨膨脹來臨時，房地產是最佳保值工具
- 因建材與土地成本提高，為了反應建築相關成本，房地產不得不反映成本，而價格上揚

消費者物價、躉售物價與房價(台北市)一年增率圖

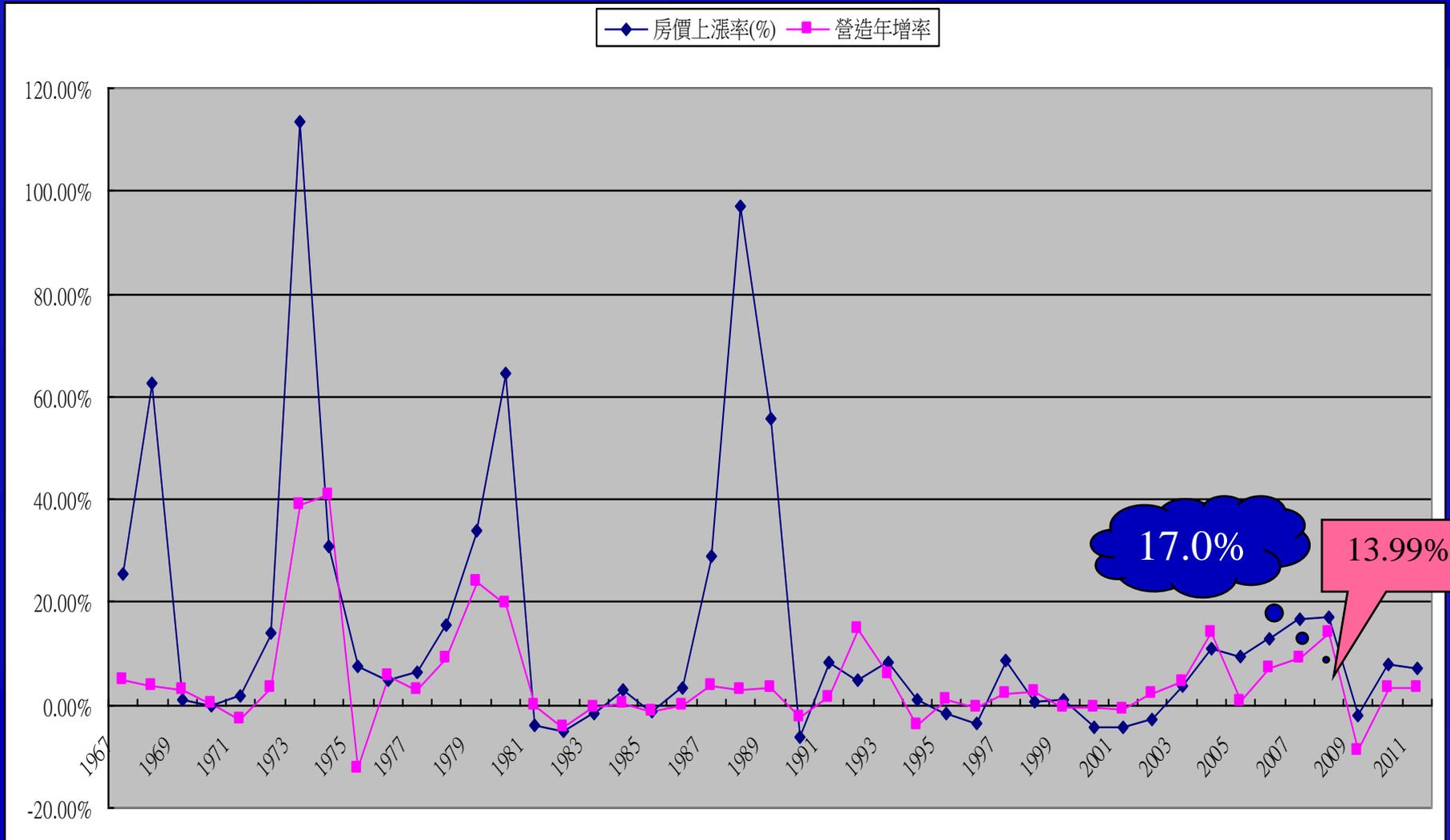


消費者物價、躉售物價與房價 (台北市) 指數圖



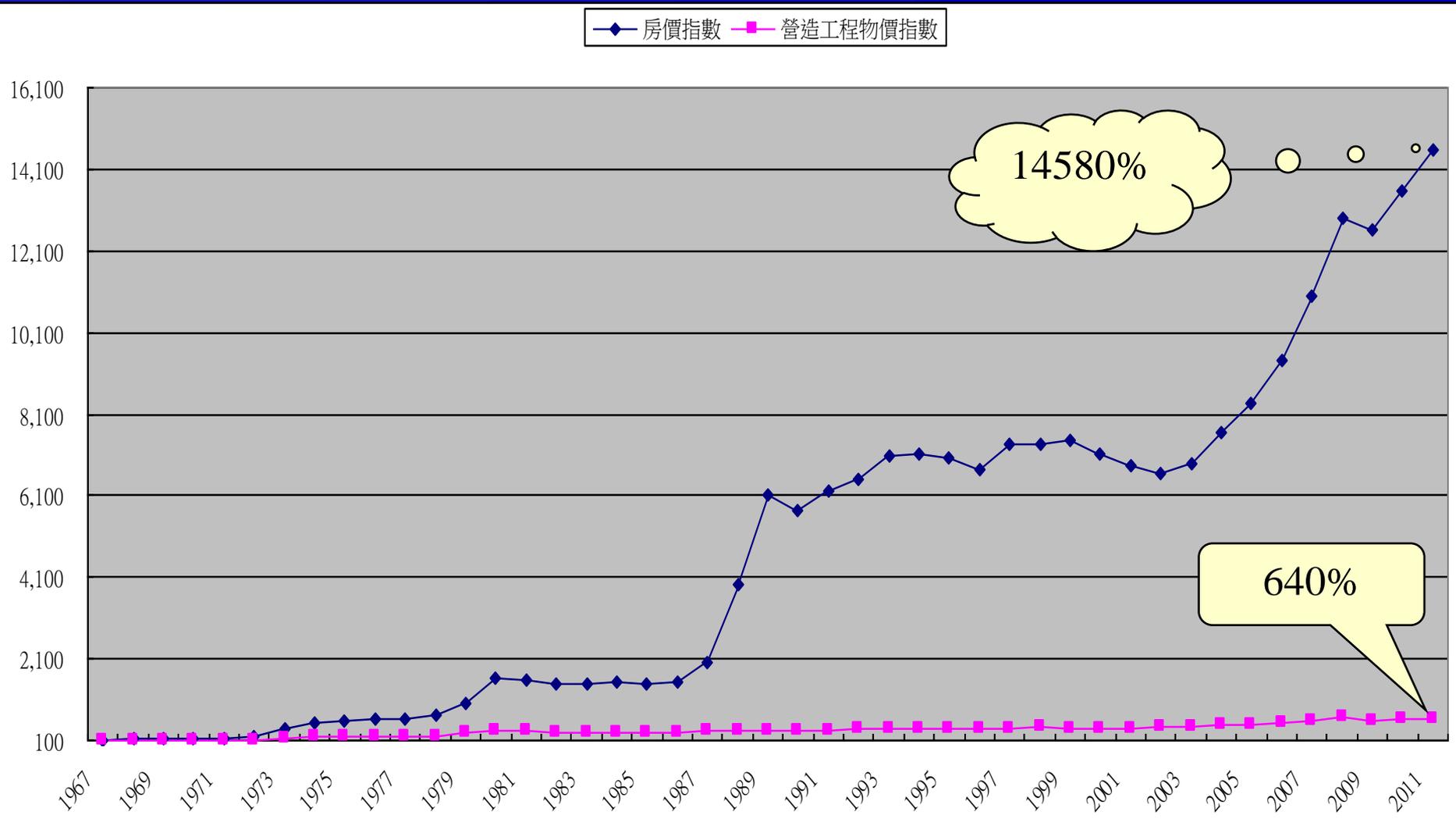


營造工程物價與房價(台北市)一年增率圖

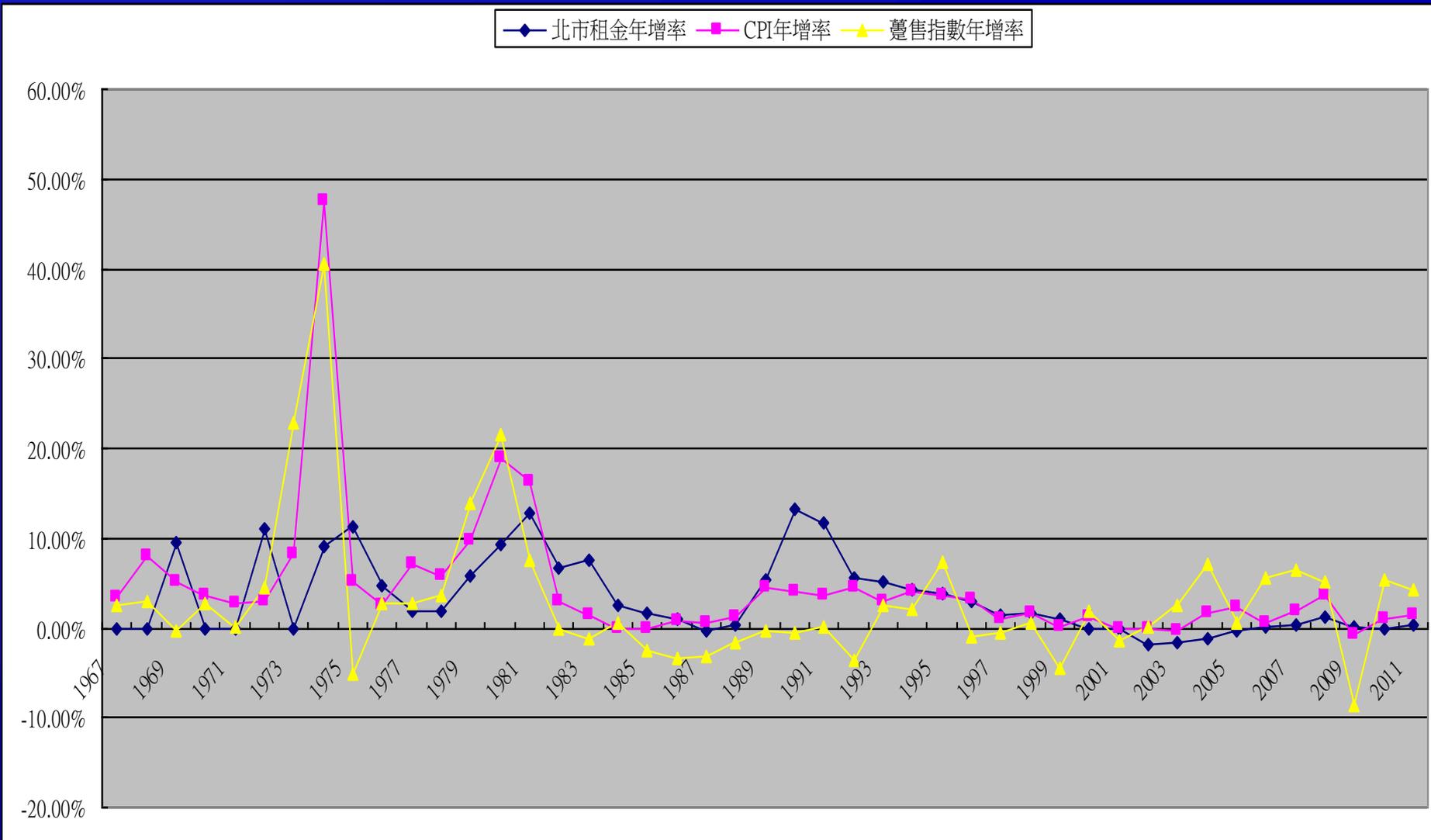




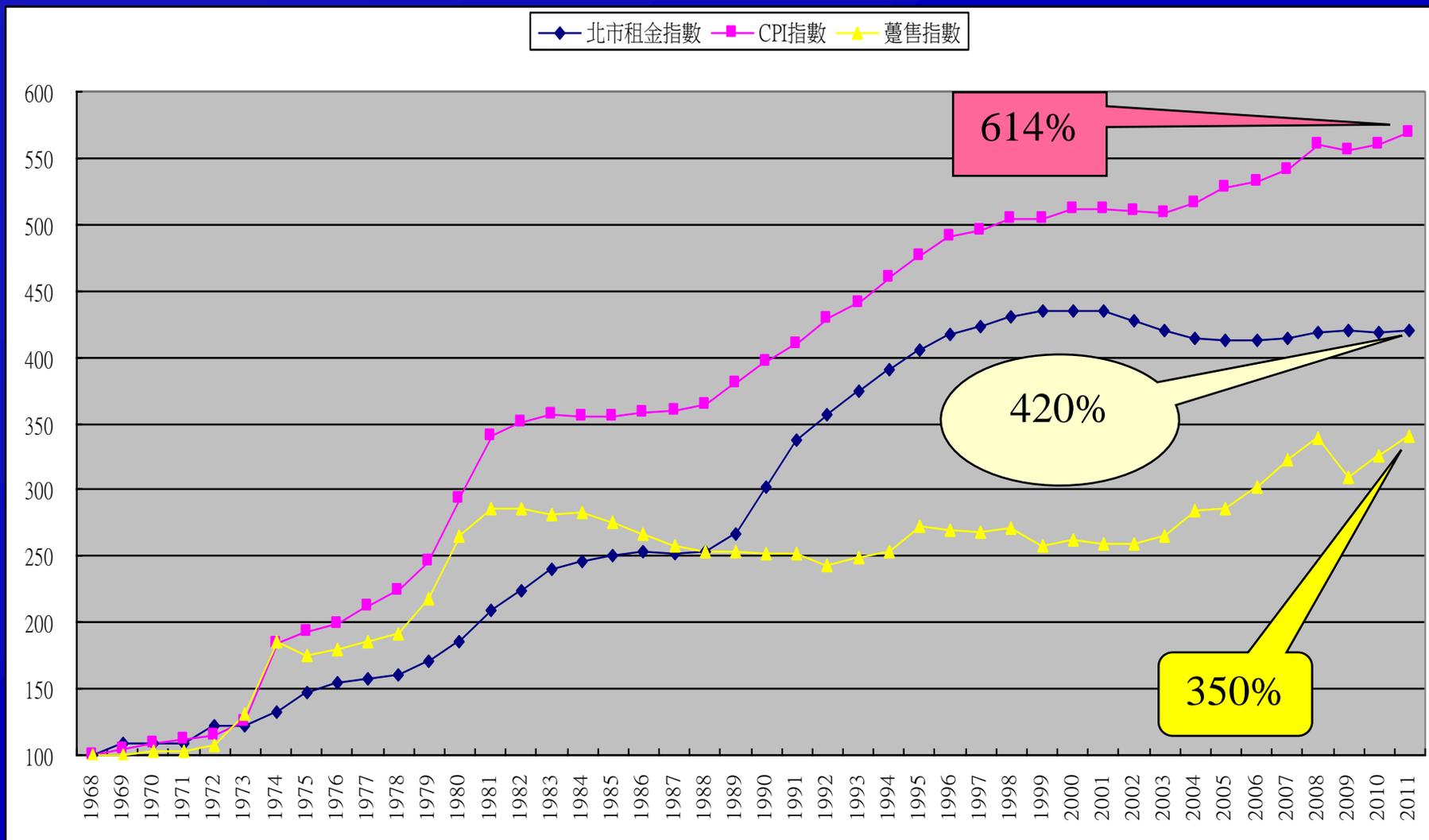
營造工程物價與房價(台北市)—指數圖



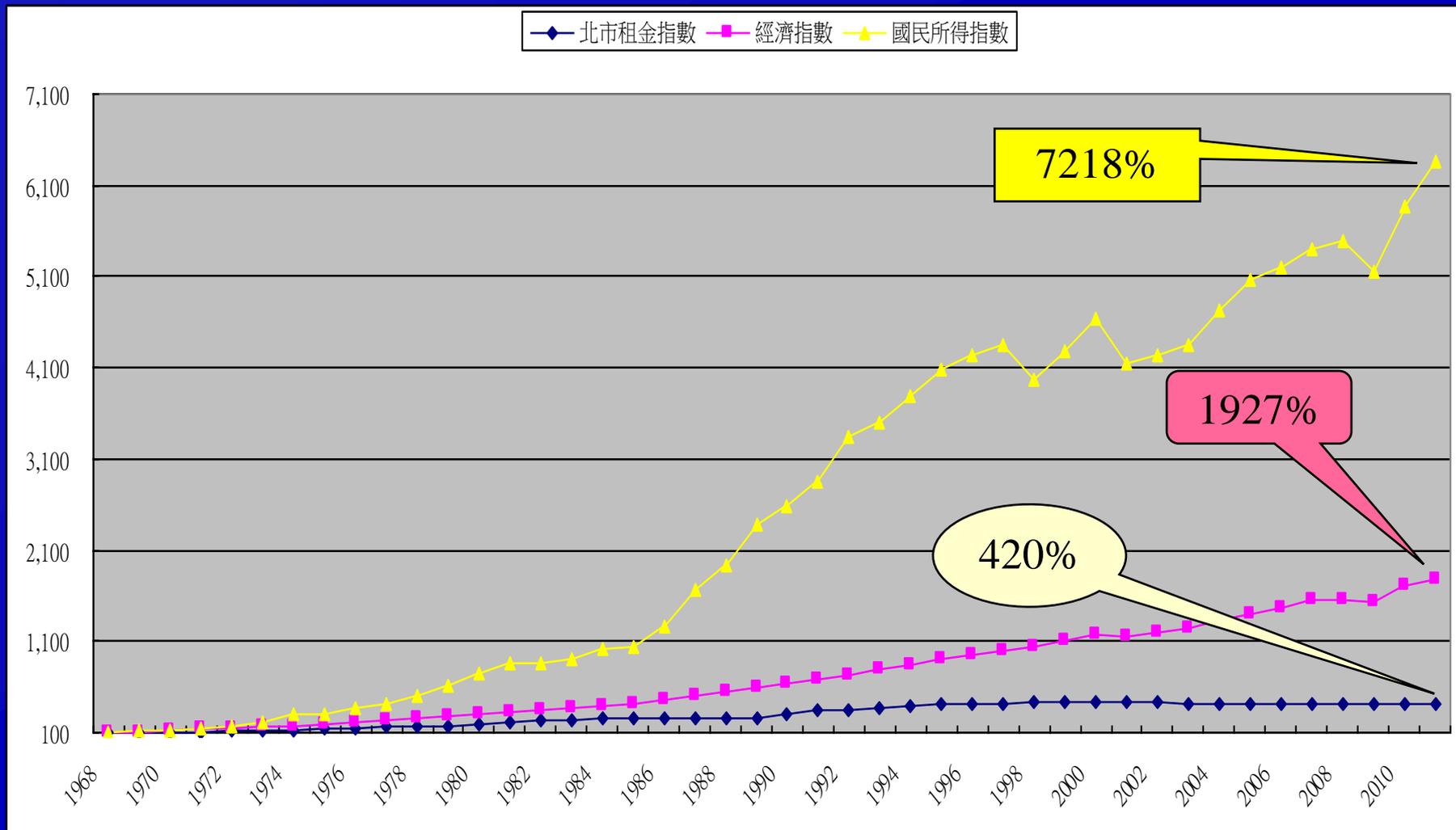
CPI、WPI與房屋租金(台北市)一年增率圖



CPI、WPI與房屋租金(台北市)一指數圖



經濟成長、國民所得與房屋租金(台北市)—指數圖





房價上漲因素

❁ 成本推升

- ❁ 土地價格上漲
- ❁ 建築成本(營建物價上揚)
- ❁ 營運成本(人力與管理費用)

❁ 需求拉升

- ❁ 需求大於供給
- ❁ 經濟成長、所得提高



房地產市場對惡性通貨膨脹之反應

- 民眾非理性的假性需求增加
- 建商非理性的投資與開價
- 建商無法預期與控制成本
- 賣方非理性的漫天開價

- 總體資訊不足引發房價非理性的上漲



通貨膨脹對房地產市場影響

❖ 市場背景如果是處於經濟繁榮前提下

❖ 可能會出現如下之市況：

- ❖ 建材價格高漲使建築成本提高
- ❖ 房價短期內因需求大增而高漲

❖ 政府可能作為

- ❖ 為穩定物價提高匯率與利率
- ❖ 提出穩定物價方案
- ❖ 對個別商品給與管制或監視



通貨膨脹對房地產市場影響

- 市場背景如果是處於經濟衰退前提下
- 可能會出現如下之市況：
 - 賣方喊多：錢會薄掉，趕快買房！
 - 買方喊窮：都沒錢了，拿什麼買房！
工作都沒了！拿什麼買房？



通貨膨脹後的房地產市場冷卻效應

- ❁ 短期內(6-12月)物價上漲因素消失
- ❁ 假性需求消失，實質需求減少
- ❁ 建築成本控制不當的財務困境
- ❁ 建築完工後交屋糾紛增加
- ❁ 房價上漲超過預期後的冷卻效應

經濟情勢W型復甦---防二次探底？



- ❖ 主要經濟體失業率高居不下
- ❖ 歐元區國家主權債務危機
- ❖ 大宗物品價格不穩定
- ❖ 主要貨幣匯率不穩定
- ❖ 通貨膨脹的預期

Rober J. Shiller



「非理性繁榮」、「新金融秩序」、「終結次貸危機」之作者

- 基本上，一個能讓所有相關因素一起來滋生泡沫的重要原因，就是負責市場監管的官員，也和尋常百姓一樣，被未來房價上漲的高預期所蠱惑。
- 在很多情況下，他們根本不應輕易相信房地產市場還會持續的繁榮，但他們總是心理認為「結果還不會太糟糕」來回應，且持續繁榮是大家的共識。
- 公共政策應該維持土地神話、防止房價崩跌的觀點，是徹頭徹尾的錯誤
- 短期而言，房地產價格下跌有可能影響經濟，產生令人厭惡的系統性影響
- 長期而言，房地產價格下跌，是一件再好不過的事。

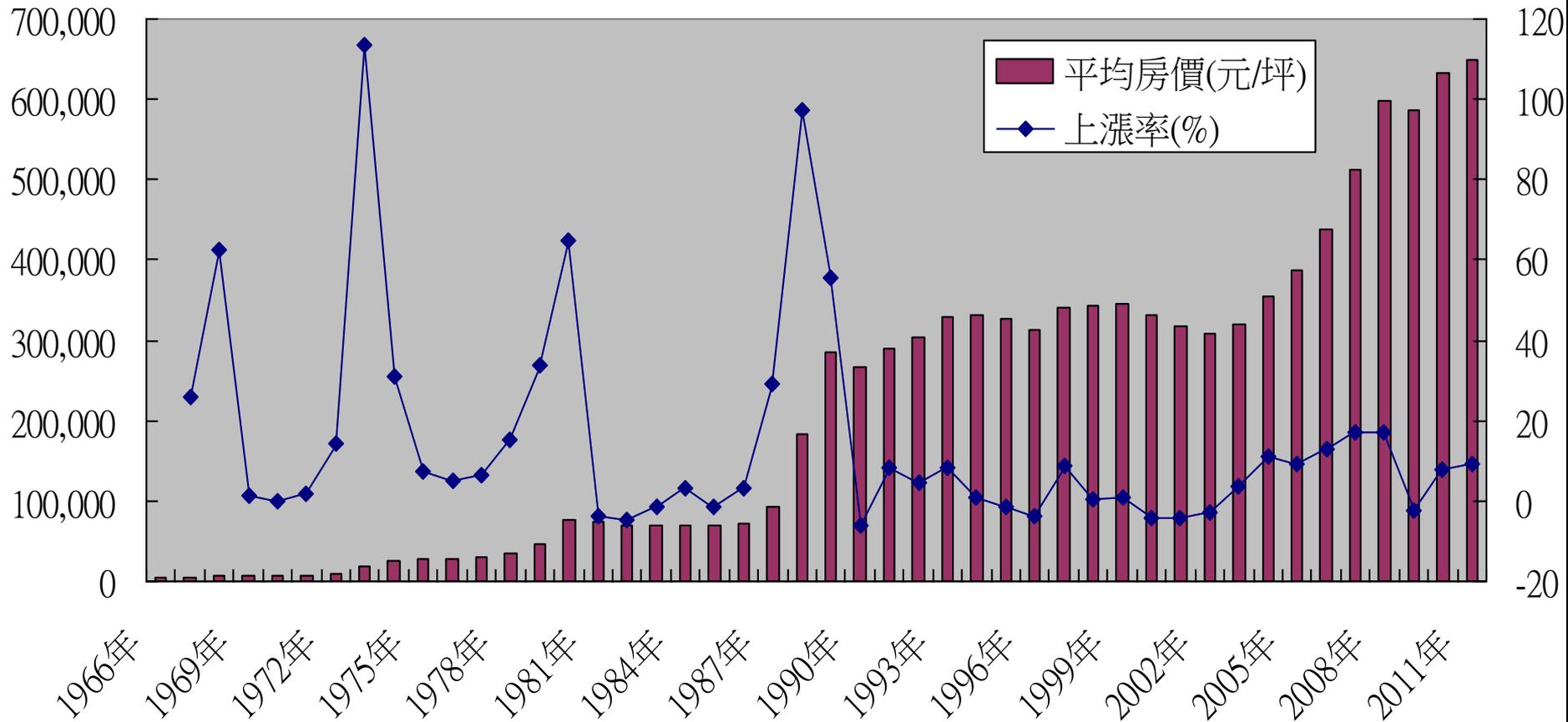
台北的土地神話、房地產神話



- ❖ 十年河東 十年河西
- ❖ 1990年代 台灣（錢淹腳目）、日本（大買美房）
土地神話，政府積極打房。
歐美政府積極救房市。
- ❖ 2000年代 台灣、香港、日本政府積極救房市
歐美房市欣欣向榮，走向泡沫。
- ❖ 2010年代 新加坡、香港、大陸、台灣現在都
積極打房！
歐、美、日政府現在積極救房市

歷史的偶然，會否重演？

逢十必返的房地產景氣巧合！！！！



我們要健全的房地產政策與市場 不要房地產神話



- ✓ 天鵝過去都被認為是白的，不可能出現黑色天鵝，於是人們就否定它的存在，然而「黑天鵝」出現了，牠顛覆人們慣性思考模式
- ✓ 2008年初油價突破100美元，專家預測24個月內將漲到300美元，事實是2008年中漲到150美元，2008年底則跌回50美元以下。
- ✓ 現在又回到100美元上下。
- ✓ 台北的土地神話、
房地產神話還會持續多久？



簡報結束

祝福大家

身體健康

平安喜樂