

第一章 住宅市場發展概況

梁仁旭¹、吳紫榛²

臺灣房地產市場受總體經濟影響，2014年Q3臺北市率先反轉下跌，2015年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。在價高、量大、稅多之情勢下，市場需求已逐漸轉為自住之首購與換屋為主，現階段雖建商釋出利多，但在買方市場、且預期下跌心理愈來愈濃的情況下，供需雙方仍存在價格認知的差距。

2017年政府為推動住宅及都市更新之政策，促進居住環境改善，提升都市機能，增進公共利益，達到都市永續發展目標，設置國家住宅及都市更新中心。考量過往都市更新開發因涉及關係人權益廣泛且複雜，單以公部門或公司型態執行無法全面兼顧公益性及績效表現；為提升政府主導都市更新之效能，國家住宅及都市更新中心除受託管理社會住宅外，也辦理都市更新相關業務，以促進大面積公有土地資產活化與運用，並提供產業發展契機，兼顧都市競爭能力之提升與社會住宅之供給。期以行政法人的彈性，追求績效導向，並受行政、立法、預算、審計及民眾監督，加速推動具公益性及公共性的政府主導都市更新案件。

2016年除受總統大選、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。在買賣雙方價格認知僵持不下，以及近年來房市炒作旺盛使房價不停攀升、投資客退場下，2016年房地產市場交易量持續創下新低；而過去房市熱絡的北臺灣

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／不動產資深研究員

地區，房價更出現明顯鬆動情形，整體房市持續呈現北冷、南微涼的冷清跡象。2017年部分區域市場交易量稍有回升，主要是因為市場價格開始鬆動，特別是賣壓較重的新成屋市場建商降價讓利，帶動中古屋市場的賣家出現議價空間。預計2018年房市將延續「量增價跌」的趨勢，但修正空間有限。2018年尚有大量新成屋餘屋，在雨遮不登記不計價新制上路、年底縣市長選舉與央行利率走勢等因素影響下，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，雖房市漲勢趨緩，為因應2015年7月實施的容積總量管制，各地建商仍出現搶建潮。一般而言，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，雖然房市前景不佳，預期2018年使用執照核發數量與建物第一次登記件數，將受搶建潮影響而增加；交屋潮加上大量的餘屋將使供給量大增；此外，2017年雖然人口戶數持續成長、建商讓利，但投資客退場、加上購屋負擔仍持續上揚，整體房市交易僅小幅回升，但預售屋銷售率最高僅三成五；展望2018年，房市將持續盤整，買賣雙方價格認知差距將縮小，交易量有望溫和回升。

如圖2-1-3所示，近十年建物第一次登記件數高峰期為2008年的15.4萬件、低峰期為金融海嘯後2010年的9.1萬件。受2013年建造執照核發數量13.3萬戶、創十年最大量之影響，第一次登記件數持續成長，直到2016年因整體經濟因素欠佳，建商推案保守，登記件數再度下滑；2017建商持續消化餘屋，第一次登記件數持續降低。

買賣交易方面，根據內政部統計，近十年建物買賣移轉件數之高峰，出現在2008年次貸危機、2009年金融海嘯時期前後；2011年之後受奢侈稅及實價登錄政策之衝擊，建物買賣移轉棟數大幅縮減；2013受奢侈稅屆滿2年供給脫離開鎖期的影響，交易量回升至37.2萬棟；2014~2015年受選舉、政策不穩定、房地合一實價課稅等不確定因素影響，以及熱錢退場等效應，市場買氣轉冷、民眾購屋行為較為謹慎；2016年受持有稅、房地合一所得稅與買方持續縮手的影響，住宅之買賣移轉件數創政府統計數據以來新低。2017年由於建商讓利，買賣雙方議價空間增加、市場不確定因素減少，買賣移轉件數略有回升。

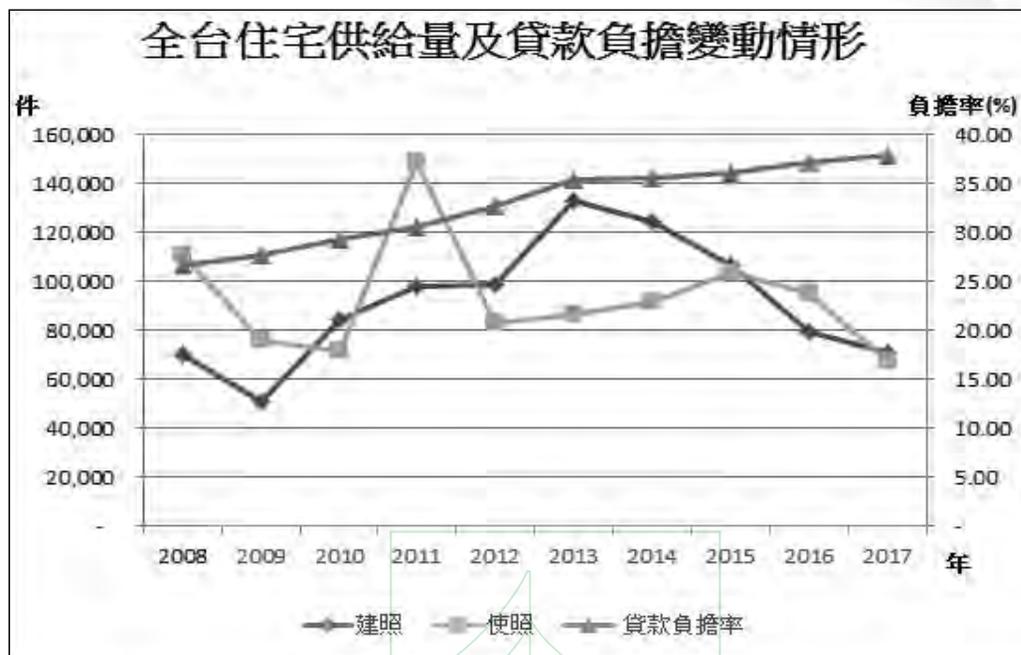


圖2-1-1 近十年全台住宅供給量及貸款負擔變動情形

資料來源：內政部營建署

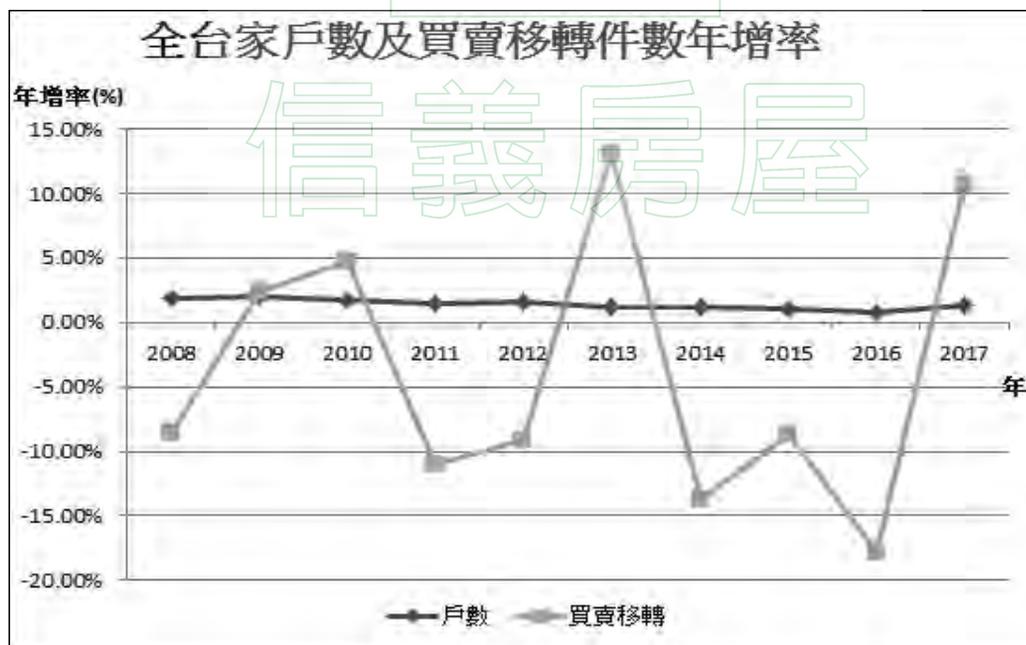


圖2-1-2 近十年年全台家戶數及買賣移轉件數年增率

資料來源：內政部營建署

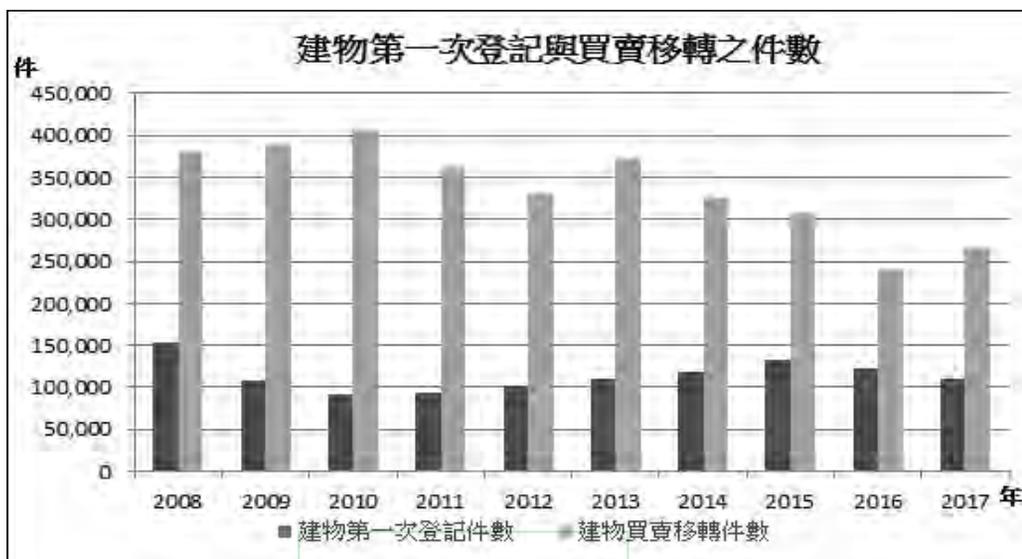


圖2-1-3 近十年建物第一次登記與買賣移轉之棟數

資料來源：內政部營建署

40

貳、家戶購屋比

「家戶購屋比」為房屋買賣移轉件數除以家庭戶數，以相對概念表示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%，

表2-1-1 建物買賣移轉棟數及家戶購屋比

年度	建物第一次登記件數	建物買賣移轉件數	年底家戶數	家戶購屋比	經濟成長率
2008	154,242	379,290	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	118,688	325,690	8,382,699	3.89%	3.52%
2015	133,567	307,163	8,468,978	3.63%	0.75%
2016	122,370	240,396	8,536,883	2.82%	1.25%
2017	110,437	266,086	8,654,346	3.07%	3.28%

資料來源：行政院主計處、內政部統計處。

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年持續受房地合一稅、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；2017年則小幅回升至3.07%。由於全台家戶數持續提升，代表市場應有相當自住需求支撐，預計未來交易量將在價格逐漸下滑中持續回升。

參、流通天數

流通天數係委託簽約到正式成交的期間長度，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，流通天數增加，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。

由近五年臺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，去化速度明顯拉長，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。2017年在整體市場的賣壓下，加上政黨輪替的觀望因素、以及國際市場不穩連帶影響臺灣總體經濟，整體市況依然不甚樂觀，平均流通天數仍高達111.1天；2018年預計市場不確定因素減少、賣方價格不再堅持，流動天數有望下降。



圖2-1-4 臺灣地區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

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

2014年國內不動產業景氣進入轉折點後，房市溫和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2018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；近日各案場的來客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2018年間陸續落底回穩。

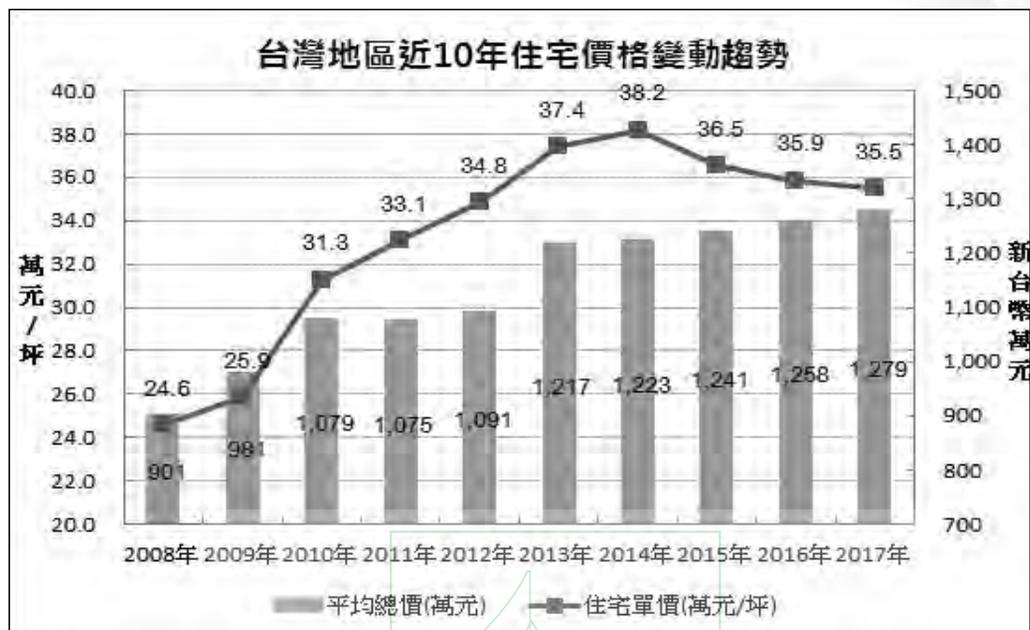


圖2-1-5 臺灣地區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

伍、2017年房市焦點

2017年房市持續冷清、呈現多空交戰的盤整期，建商有實質讓利才有交易產生，加上新成屋賣壓陸續出籠，在量增價跌的情況下，2018年景氣仍需審慎以對，議價空間預計加大，將使住宅價格緩降落底。原則上，2018年購屋會比2017年價格便宜、但修正空間有限，有購屋需求的民眾建議可以積極看屋、評估進場。

觀察2017~2018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

2017年各地區推案均相當保守，且整體銷售率約三成二，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，2018年受前幾年建商的搶建潮導致新案陸續完工推出、容積獎勵新制上路、雨遮不登記不計價等政策影響，住宅供給會持續增加而面臨龐大的交屋潮壓力，待目前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」。

設施完善、交通便利、加上建商降價讓利的新案，看屋人數將維持一定數量，只是買方對於未來市場信心度不足，依然對市場看跌而多持觀望態度，實際成交者將明顯偏向設施完善、交通便利加上建商有感讓利的個案。預計小宅將成為未來推案趨勢，建商已於2017年開始積極獵地，打算於這波餘屋銷售完畢後持續積極推案，未來市場走向將漸以兩房小宅為主要產品。

二、不確定因素減少、總體經濟可望提升，但成長幅度放緩

美國、歐元區的失業率持續平穩下降、已達個位數字，世界銀行(World Bank) 提高了對全球經濟成長的預測，並預計全球經濟復甦在達六年來最快增速後、仍持續保持成長態勢。在最新的「全球經濟展望」報告中，預估全球經濟成長率 2018 年可達3.1%，較去年6月的預估上調了0.2個百分點；而全球經濟去年可能成長了3%，將是 2011年以來最大增幅。

在美國方面，世界銀行預測2018年其經濟成長率可達2.5%，比去年 6月估計時高出0.3個百分點；2019年為2.2%，2020年則為2%。不過，世界銀行提醒，美國貿易保護主義上升或財政狀況惡化，都可能顛覆區域及全球經濟成長，給全球貿易與投資帶來不確定性。

此外，世界銀行將歐元區經濟增速展望向上提升至2.1%，比去年6月時的預測高出0.6個百分點；而對日本經濟的預測， 2018年成長1.3%、而去年6月份的預測為1%。

在亞太地區，世界銀行預測今年經濟成長率為6.2%，原因是中國經濟的結構性放緩，會抵銷區域其他國家的溫和成長。世界銀行估算，中國2017年經濟成長率為6.8%，預測 2018 年溫和放緩至6.4%，比較去年6月的估值6.3%增加 0.1 個百分點；中長期來看，預計中國經濟成長率明年為6.3%，到2020年為 6.2%。

亞太區域經濟前景不明，不利因素除中國經濟情況外，還有地緣政治緊張衝突可能升高，再加上全球保護主義加劇及全球金融環境無預期收緊，都對區域經濟帶來下滑風險。朝鮮半島的地緣政治局勢緊張，可能造成負面影響，觸發區域金融不穩定。

房價受政治、經濟穩定度的影響相當深切，臺灣經濟發展仍有多項「長期結構性」逆風因素，包括「人口高齡化，中國大陸技術急起直追，兩岸差距縮減，臺灣貿易競爭力下滑」等。此外，整體信心疲弱、缺乏強有力的政策刺激等因素，亦使臺灣表現不盡理想。另台綜院提到，台股屢創新高以及

公務體系加薪的政策利多，可讓民間消費信心逐漸回穩；但國內長期低薪環境，一般民眾所得成長遲緩且趨向兩極化的分配，整體消費趨勢仍偏向悲觀，民眾消費意願保守。單看短期，臺灣內需市場今年有望好轉，瑞銀及星展兩大外銀集團都宣布調高臺灣今年GDP成長預測值。瑞銀自原先預估的2.3%上修至3%，星展自原先預估的2.5%上修至2.8%。

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

近期各代銷案場的來客量確有回溫，顯示市場依舊存在一定程度的買氣。2017年不論可售戶數、銷售率都是3年來最高，創2014年以來首度正成長，顯示市況正脫離谷底；惟上升幅度相當緩慢，預期修正期還需一段時間。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。預判2018年小宅推案將比去年火熱，主要是目前房市首購買氣最強，在首購注重總價下，小宅案銷售將持續穩定。區域部分，已經飽和、成熟的重劃區，如新板特區、三峽北大特區，房價可能持平甚至上漲，但空地多的重劃區可能存在風險。

目前建案平均銷售率雖有回升、但多靠讓利案撐盤，沒有讓利的建案去化仍是緩慢；顯示購屋者心態並未改變，房價仍在緩跌修正。預判2018年這種格局仍不會有太大轉變，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，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。

臺灣房地產已不再具有價值優勢，演變走向甚為明顯，過去國人偏好房地產作為理財工具，主要是看中其增值與節稅空間；現今增值空間有限、節稅空間盡失，在稅制結構改變下，不僅投資無利可圖，高額的持有稅更令不少所有權人將房產釋出，除少數精華地段抗跌之外，其他地區恐仍將繼續盤整。

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臺灣拚經濟的氛圍下，2018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。就現階段來看，買賣雙方仍舊存在價格認知差距，亦即賣方開價會比實價登錄高約一成，買方則希望能以實價登錄八折購置。

2018年預計在屋主心態鬆動、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要十年以後、且人口數不等於家戶數，在臺灣明顯走向不婚、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。

2017年建商開始獵地，準備在這波新屋去化後規劃推案，並著重於中南部市場；鑒於目前住宅新屋供給多為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，未來市場上的產品規劃主流，將以目前較為欠缺的二房中小坪數的低總價產品為主。

陸、總結2017年房地產趨勢

經濟穩定復甦，民眾購屋信心增，但多數仍看跌房價，房價沒有上漲的空間，預計房價盤整緩跌的格局不變，若能持續「讓利當道，以價換量」的趨勢，房市交易量就有機會回升。

影響2018年房市的三大變數為利率、餘屋及經濟走向，2018年預判是升息開始的兆頭，但僅微幅升息半碼或一碼；真正的影響恐在2019年才會發生，且一旦升息、也可能不只一次，關鍵在於何時啟動第一次升息。

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，特別是建商與屋主開始有感讓利。2018年的房市預估是「價穩量漲」的格局，有自住需求的民眾，不妨趁房價盤整落底時積極看屋，把握進場時機與合適物件。