



房市趨勢分析



海悅廣告
總經理 | 王俊傑



- 現況 市場現況分析
- 趨勢 影響房市因素
- 展望 未來市場脈動

現況

1

房市現況分析



1

破盤

加

讓利





大同來了！ 捷運海山站

大同莊園

22-72坪 2270-5288

即將公開 敬請期待

建商讓利太震撼
雙薪家庭
超6感

江翠ONE



2

新案

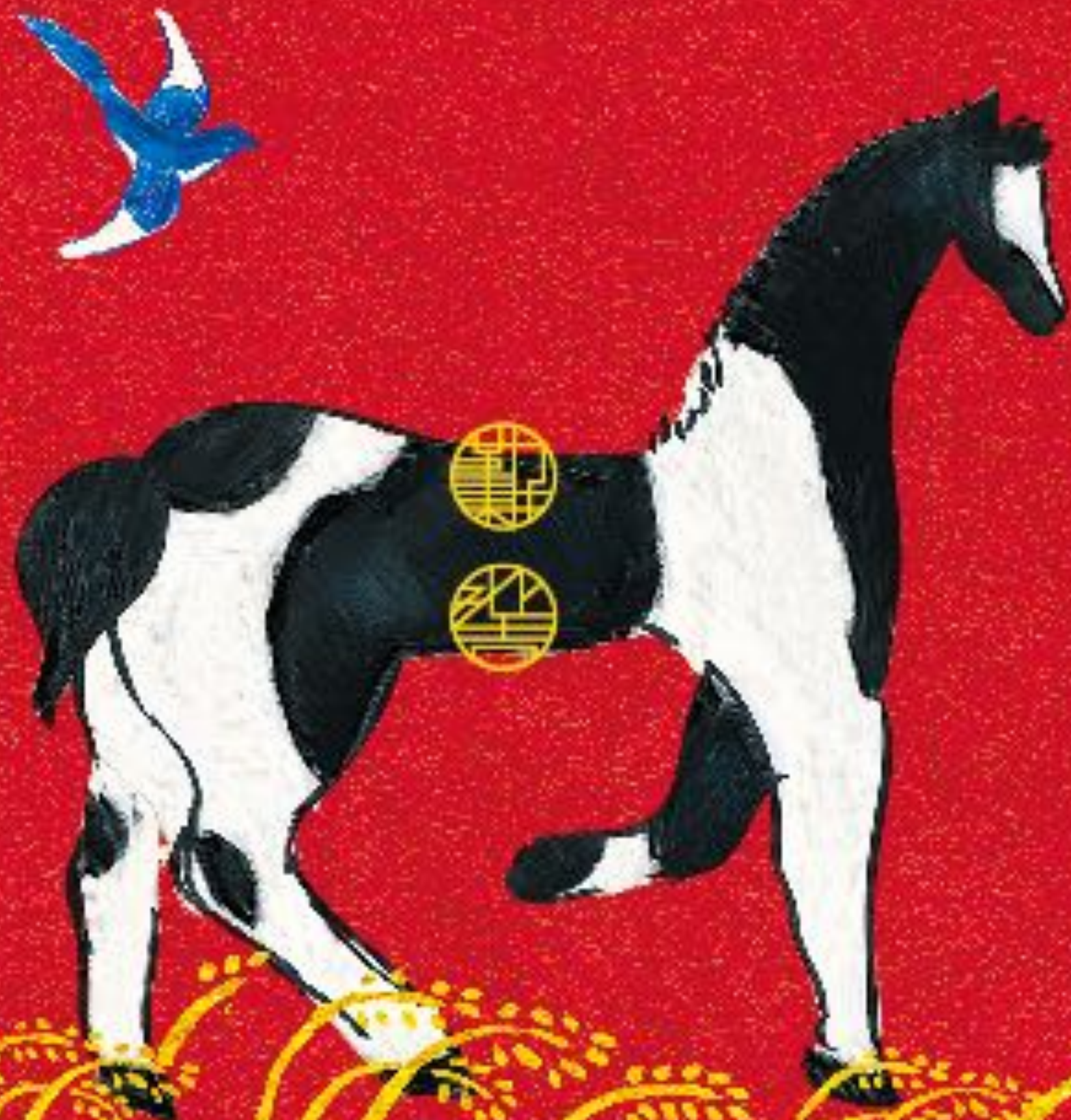
V.S

舊案



璞真耕薪

勤耕延吉



正東區727坪基地
30·68坪 穗贏豐慶
2570-5777



新案 v.s 舊案

新案相較於舊案，擁有重新產品定位並與市場價格反應的能力，夾帶著如此優勢，在銷售上表現較容易優於存在市場上一定時間之舊案。

雙禧園

弘章

極致工藝 熱銷有理

雙捷運景安站 | 全新落成 | 均質55坪 | 2240-8777

蛋黃區價值浮現

3

根據房仲業者針對其成交，台北市12個行政區中有**9**個行政區今年首季平均房價已超越去年平均值，其中，以中正區及信義區房價漲幅最高，分別達9.0%及7.7%，全台房價最高的大安區也守穩每坪83.8萬元，小漲0.2%。相較於新北、桃園，北市蛋黃區止跌回穩的跡象較顯著。

WHY ?

據市場調查2017年消費者普遍認為價格仍在緩步下修階段
多數認為房市尚未落底，仍有5%至10%盤整空間。

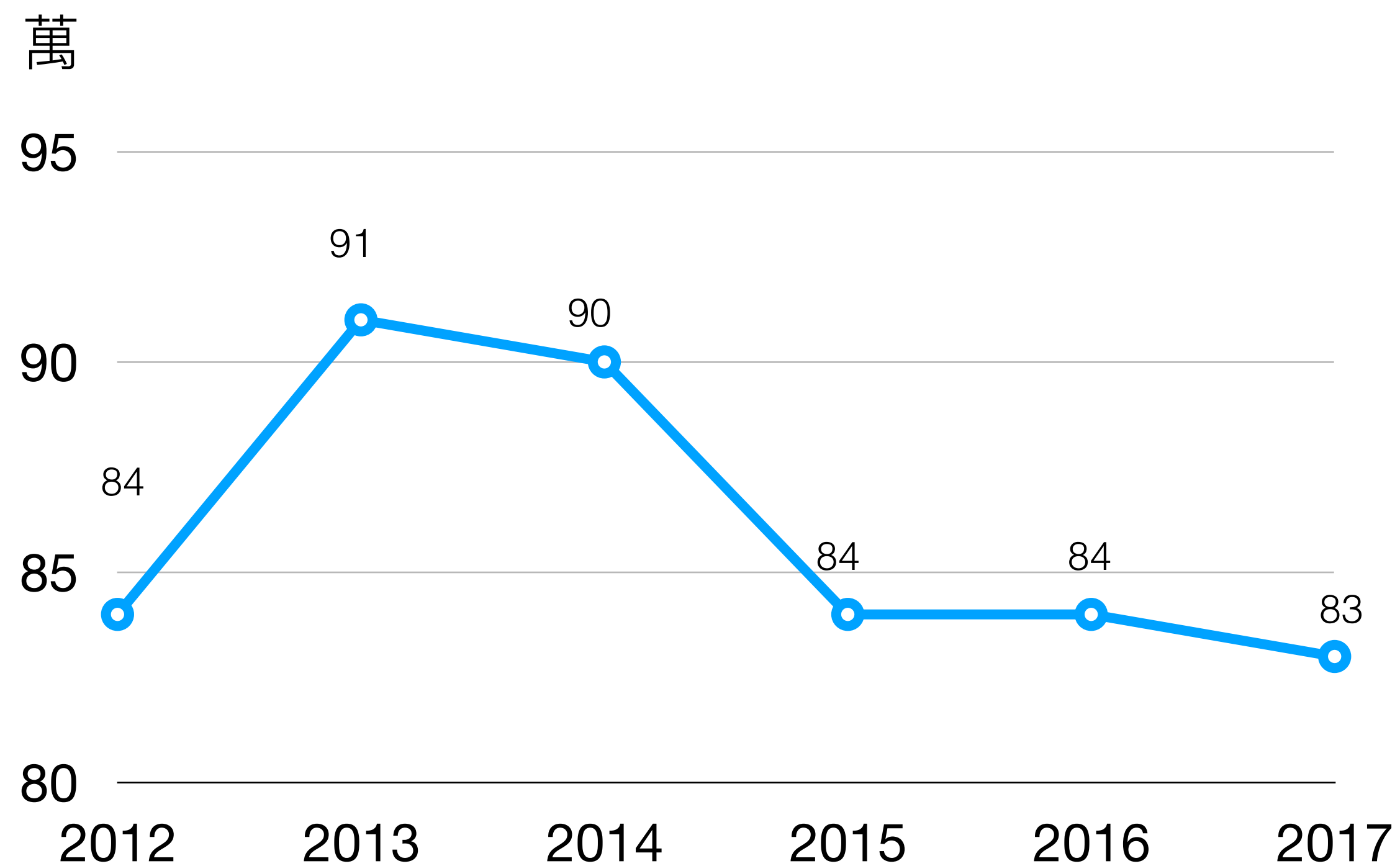
今年度市場順銷產品定位特色：產品規劃稀有、低自備、
低首付、價格具有差距。

消費者 認知



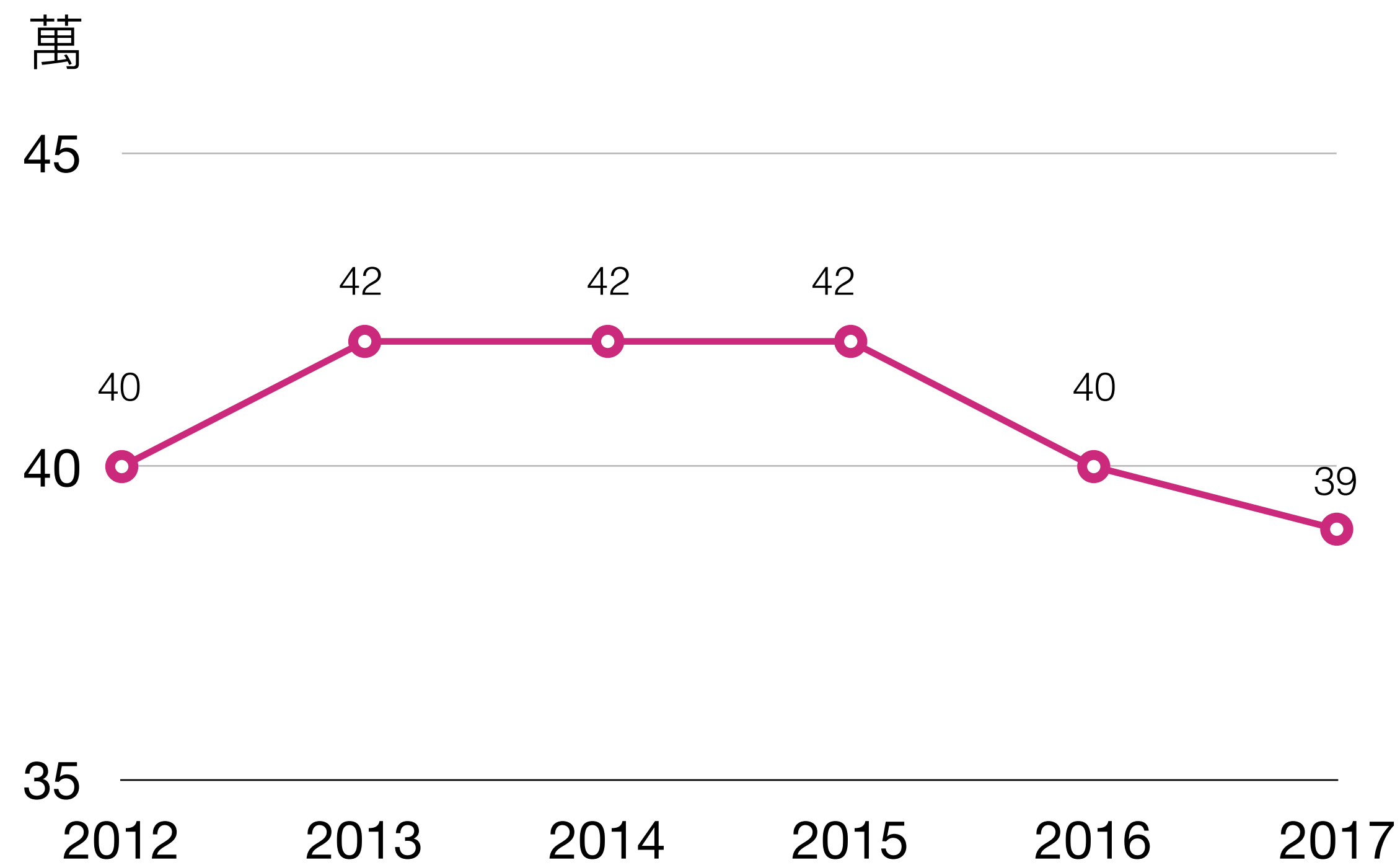
雙北市預售新成屋平均開價(年)

資料來源：業者統計



台北市

較2013年修正9%



新北市

較2013年修正7%

量增！六都8月房市交易年增近15%

全台六大都會區1-8月與去年同期建物買賣移轉棟數比較

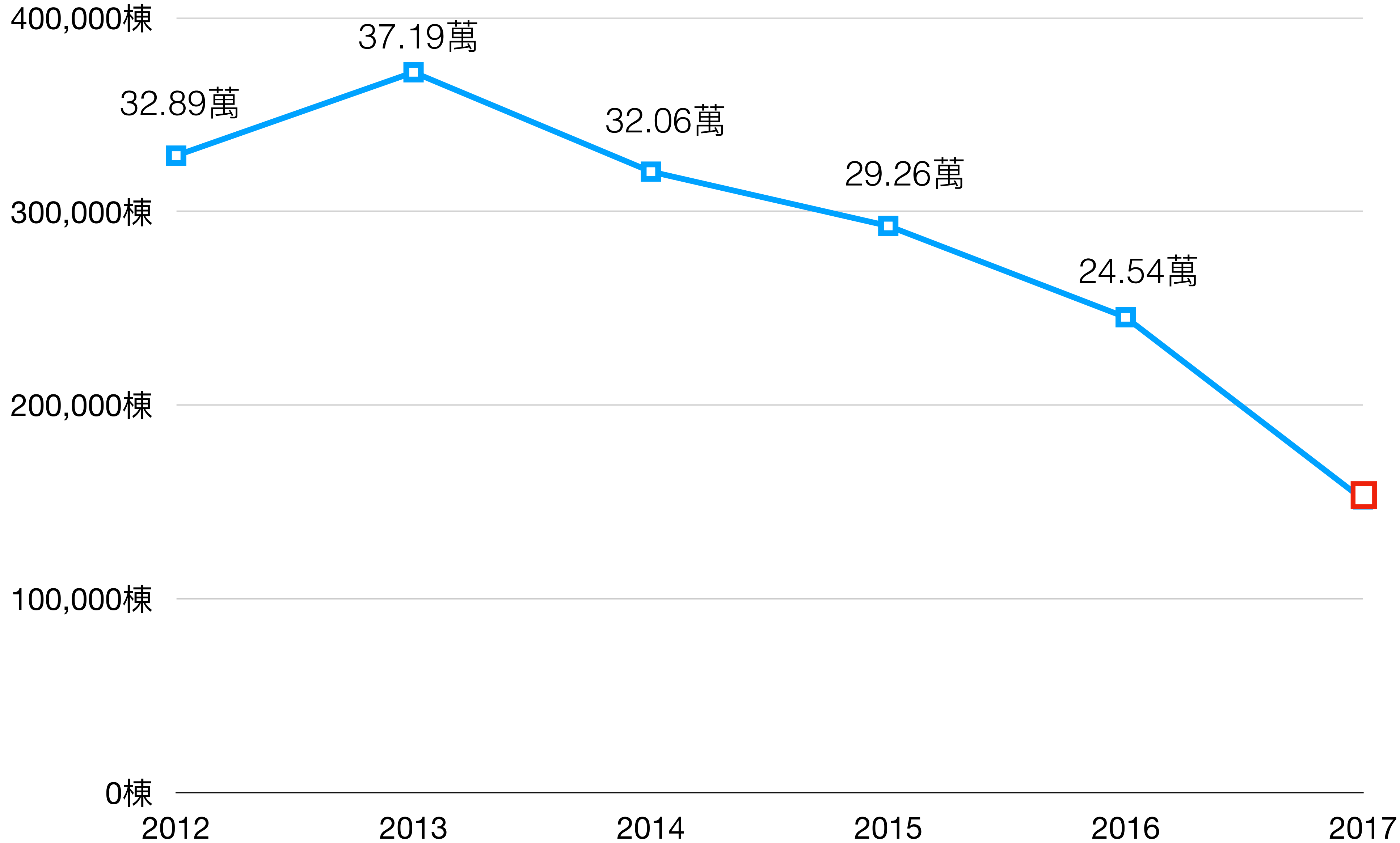
是否為基期過低造成？

全台六大都會區	2017年1~8月	2016年1~8月	去年同期增減率
台北市	15,203	13,925	9.2%
新北市	34,028	25,752	32.1%
桃園市	23,086	25,083	-8%
台中市	25,646	20,460	25.3%
台南市	12,617	10,466	20.6%
高雄市	22,890	19,920	14.9%
合計	133,470	115,606	15.5%

資料來源：內政部統計


觀察!近五年全國建物買賣移轉棟數

是否為基期過低造成？



目前1-7月統計數字
15.13萬





現階段美元相對弱勢，國際熱錢流入殖利率相較具有競爭力之台灣股匯市場。今年度加上國際在稅制上各種追稅條款，都有助於資金面上流入台灣。






利率面來看，目前低利率的現況，短時間內沒有反轉的壓力，市場解讀央行至年底前升息機率極低。

資金、利率面

趨勢

2

關鍵影響房市因素

地區別	2016 經濟成長率	IMF 2017 經濟成長率預測
 全球	3.1%	3.4%
已開發國家	1.6%	1.9%
 美國	1.6%	2.3%
 歐元區	1.7%	1.6%
 日本	0.9%	0.8%
開發中國家	4.1%	4.5%
 中國大陸	6.7%	6.5%

國際經濟情勢

已開發國家經濟體緩步復甦，新興及開發中國家亦由震盪趨回穩，但美國的貿易保護主義及歐盟反體制風潮、中國19大後是否漸進、謹慎經濟政策都是值得關注焦點。

預測機構	2016 經濟成長率	2017 經濟成長率預測
IMF		1.7%
中華信評		2.0%
標準普爾	1.4%	2.0%
行政院主計總處		1.87%
台灣經濟研究院		1.78%

國內經濟情勢

隨著全球景氣穩步復甦，下半年旺季需求升溫，推升我國出口動能。7月景氣雖續亮黃藍燈，但整體而言，由於全球貿易量回升，加上歐、美、日、中的景氣領先指標持續上揚，綜合國內外情勢研判，今年第3季有機會看到綠燈



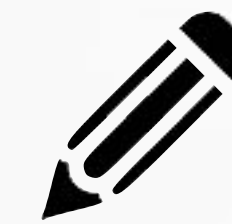
政策面 影響



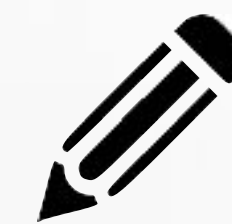
雨遮不登記、不計價



公設不計價、實坪制議題



2018年縣市長選舉因素



房貸維持超低利率、40年期出籠

置產觀念轉變

隨著時光背景，物價與薪資結構逐漸轉變，相對消費主義的抬頭，現今新世代的主力消費族群，對房地產『買不如租』的置產觀念轉變。

...or, but
...outstanding,
...project since
...in mid 2012
...margin from 5.5% in
...revenue, but interest
...drawdown to develop the

...improve continuously QoQ on the
...arm. Now, EA is developing the
...to start up in December 2013. After
...even further in 1Q14.
...already broken our 12-month
...future solar farms with
...+90+90 = 278 M...
...to r...

Quarter 2

台灣正面臨少子化、高齡化社會

人口紅利消失中！！

目前台灣總生育率1.12人

全球倒數第三

未來四十年後扶養比

將從5.6人扶養1人下降為1.2人扶養1人

國發會推估：

工作人口在2015年達到高峰的1,738萬人

50年後

全台勞動人口將只剩960萬人



展望

3

未來市場脈動

房地產還能投資？

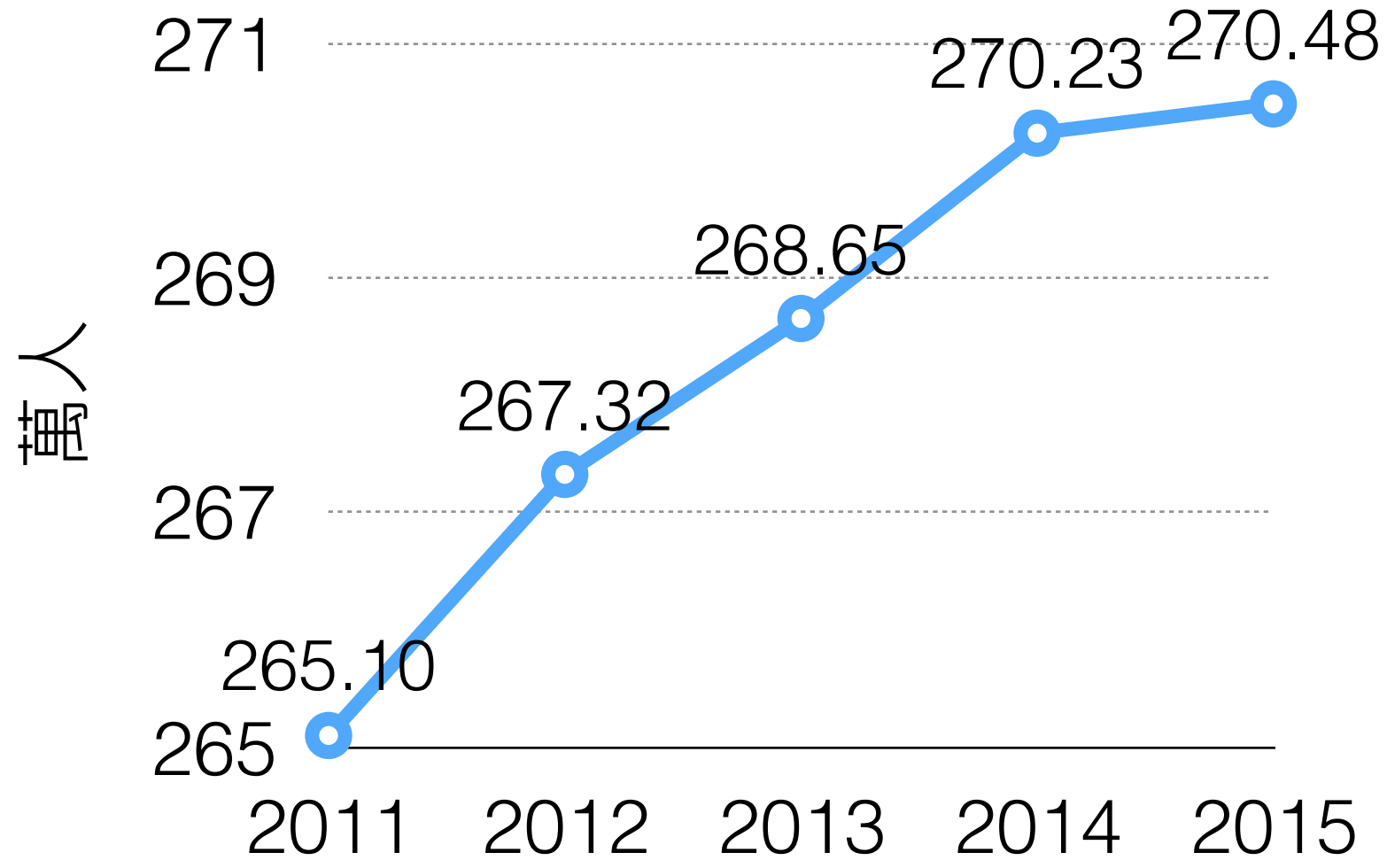
1. 人口向都市靠攏

醫療體系、教育資源、工作機會
及其他優於鄉村的公共建設或社會福利
都是吸引人口移入的極大誘因

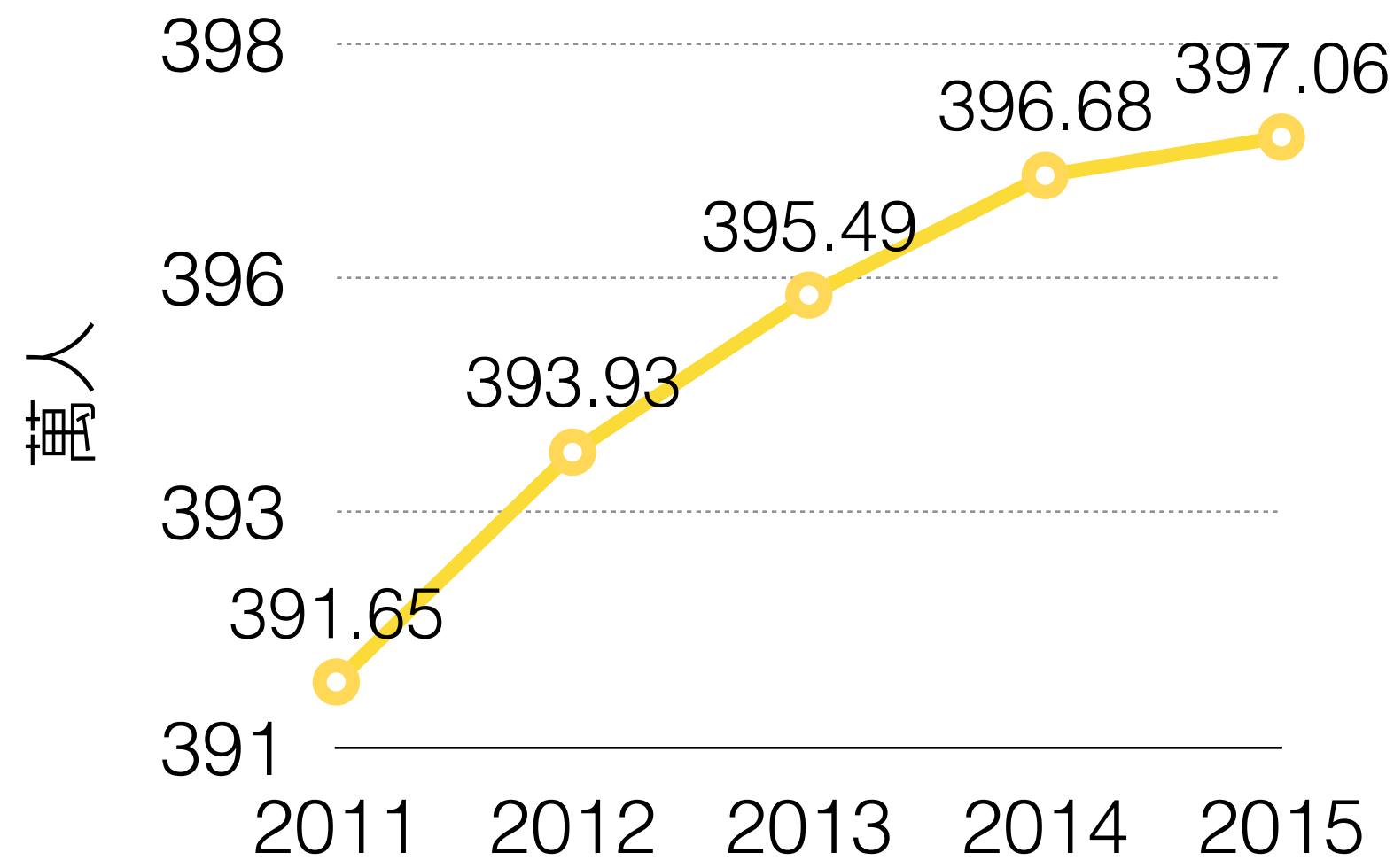


99年底縣市合併 103年桃園市升格

台北市



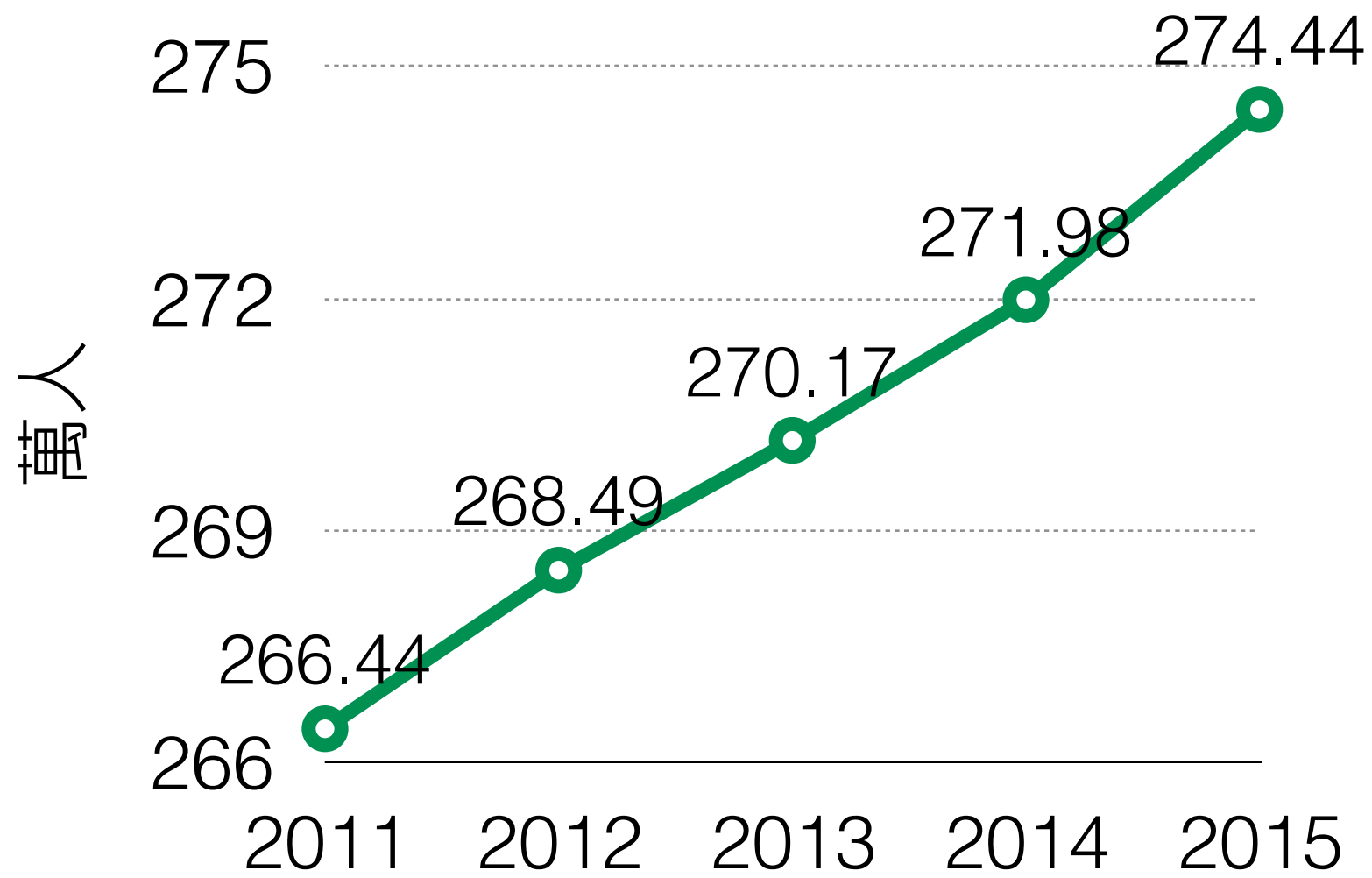
新北市



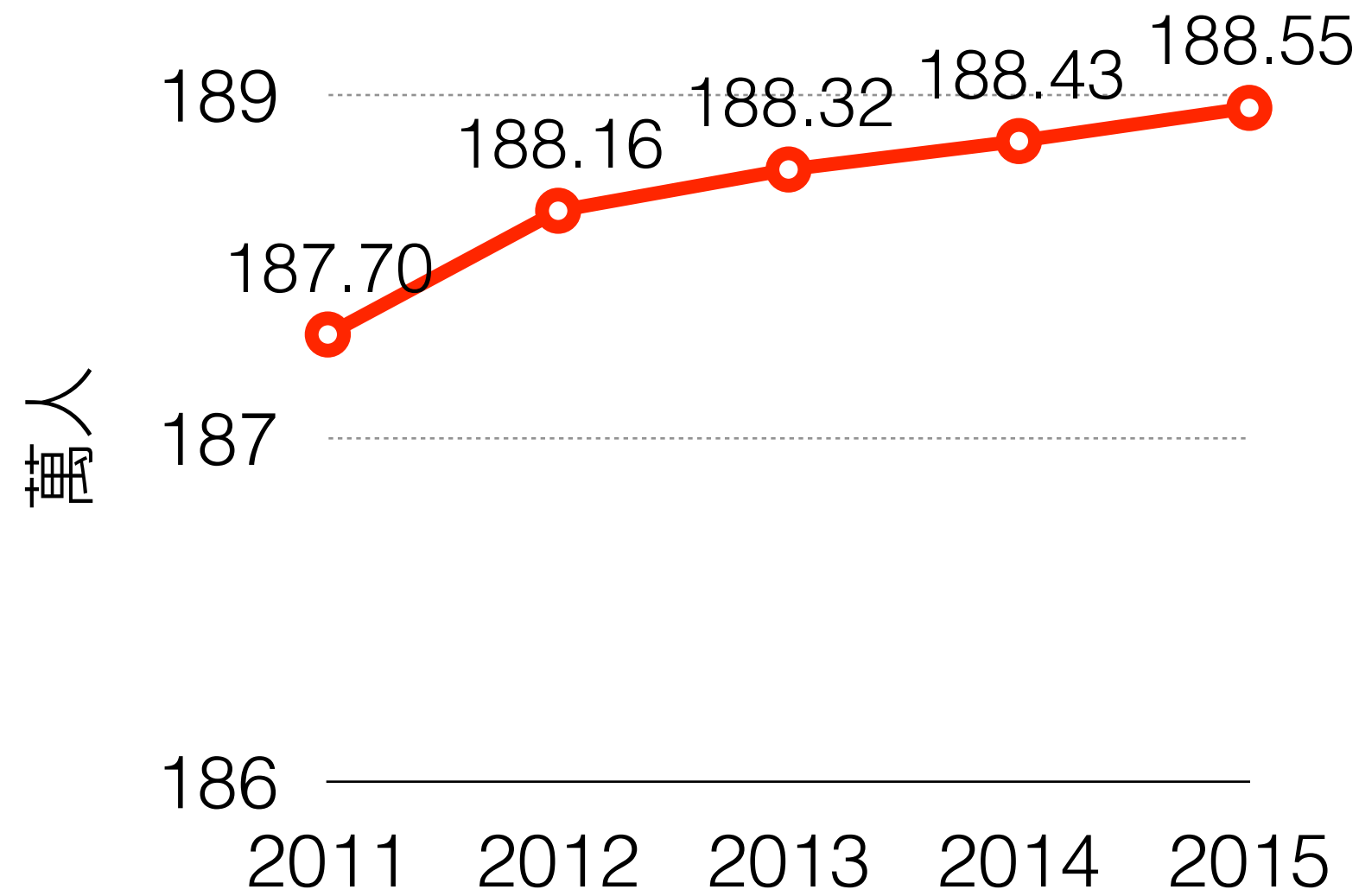
桃園市



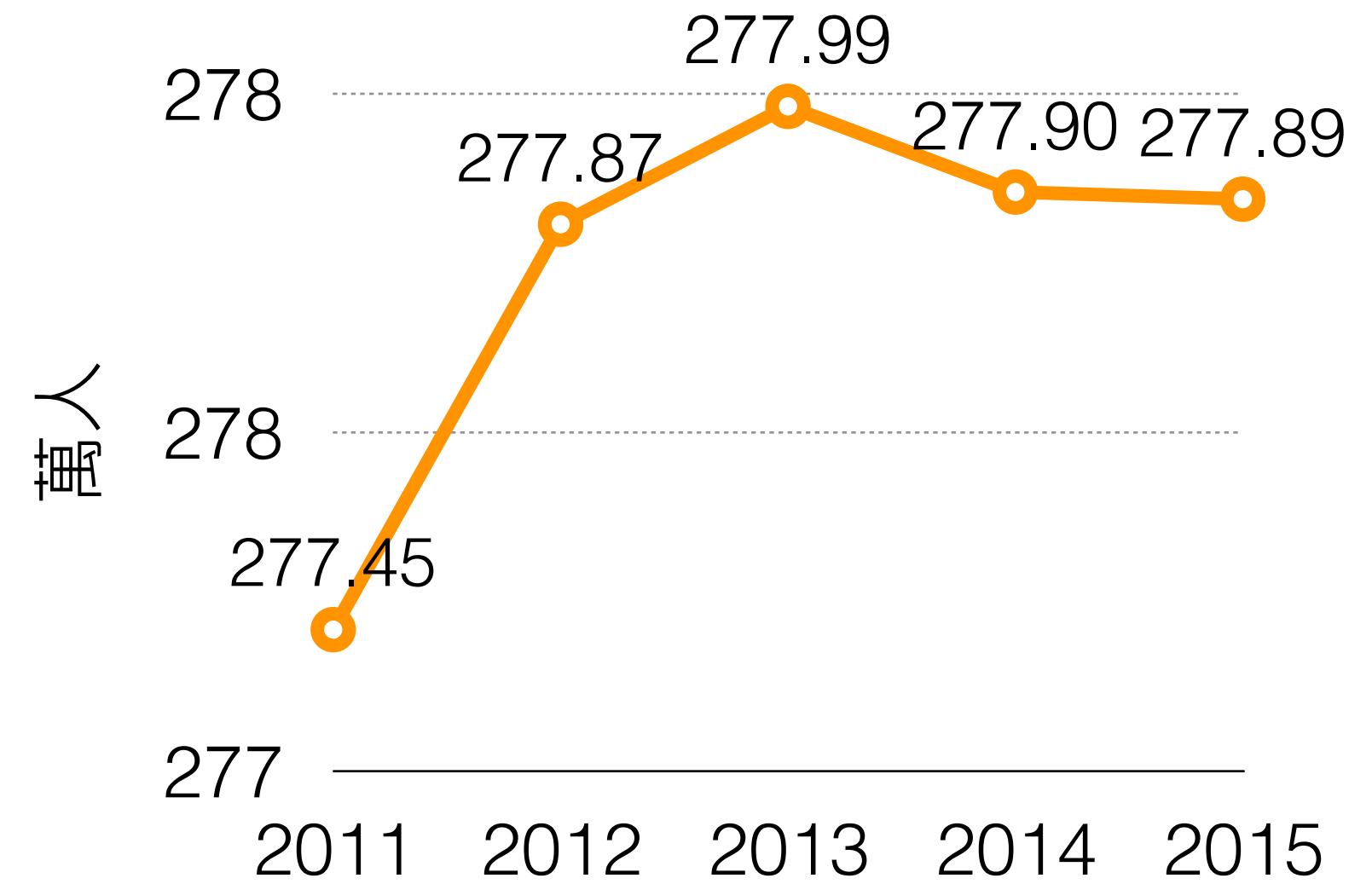
台中市



台南市



高雄市



人口增加、城市發展就是最好的支撐

少子化非近年現象，市場需求卻未見明顯下降

房市也非單純以住為導向，更是避險保值的置產標的



2. 產品M型化

根據財政部資料統計，台灣前10%的有錢人持有45%財富，而且最富有的5%和最貧困的5%，年所得差距超過110倍，凸顯貧富差距拉大的事實。隨著中產階級的逐漸消失，M型化社會浮現。相對房地產產品規格，也應映市場而生。



坪數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
20 坪以下	25.0%	12.3%	7.0%	11.2%	7.8%	8.4%
21-30 坪	24.0%	26.6%	13.2%	13.4%	15.0%	21.7%
31-40 坪	20.6%	21.6%	18.7%	19.1%	18.0%	19.3%
41-50 坪	9.9%	15.8%	21.3%	18.1%	17.9%	17.5%
51 坪以上	20.5%	23.7%	39.8%	38.2%	41.3%	33.1%

資料來源：內政部實價登錄

3. 建築規劃轉變
生活 > 居室 空間





室內空間的延伸 強化陽台機能

陽台不該只能堆放雜物或披曬衣服

更應該做為室內空間的延伸，成為房子重要的一部份

讓它兼具交誼、緩衝、儲藏等多功用的複合式空間

新世代庭院 大面積陽台

寬敞的陽台，放張悠閒的搖椅 餐桌

就像以前的庭院

全家多了一個談天說地的地方



4. 低利率時代來臨 國內資金依舊豐沛



看懂趨勢

你就先贏一半！！

謝謝指教
Thank You