



# PROPERTY INSIGHTS

## 房產剖析

撰文：永慶房產集團研究發展中心

### 2017年全年交易量估27至28.5萬棟之間 賣壓重 房市新案殺價競爭白熱化 讓利趨勢續行

根據永慶房產集團網路會員調查，全台看跌今年第四季房市比例，減少5個百分點至**52%**(圖一)，永慶房產集團營業部經理謝志傑分析：七大都會區看跌比例均減少，主要看法可歸納出兩大趨勢，第一，雙北市看跌情況由前季的**62%**降至六成以下(圖二)，已明顯改善，但仍對價格修正有期待；第二，桃園以南五大都看跌比例均已低於五成，對未來房市看法較正面，其中新竹縣市最為樂觀，看跌比例僅**29%**。

謝志傑表示：全球各國經濟全面復甦，經濟表現穩健，大環境確實有明顯改善，民眾購屋信心增加，加上房價在歷經三年的修正後，大幅修正的狀況已不復見，消費者看跌不跌，雖整體而言仍小幅看跌，但看跌比重已連五季收斂，也印證目前市場緩跌的格局不變。此外，消費者認為未來半年是購屋好時機比例增加，在市場讓利當道的狀況下，消費者購屋意願轉趨積極，顯示讓利風潮是推進消費者願意進場購屋的關鍵。

謝志傑指出：觀察今年1-10月七都買賣移轉量較去年同期增加**13.4%**，在經濟穩定復甦的狀況下，民眾購屋信心增，但多數仍看跌房價，房價沒有上漲空間，預期房價「盤整緩跌」趨勢不變，**2017**年房市預計呈現「價緩跌、量回溫」格局。

謝志傑進一步說明，目前市場讓利風潮擴大，賣方態度軟化，讓買賣雙方價格認知逐步拉近有共識，買氣回溫，市場讓利幅度是決定交易量能的最大關鍵，預估**2017**全年交易量在**27-28.5**萬棟之間，較**2016**年成長**10%-16%**左右。

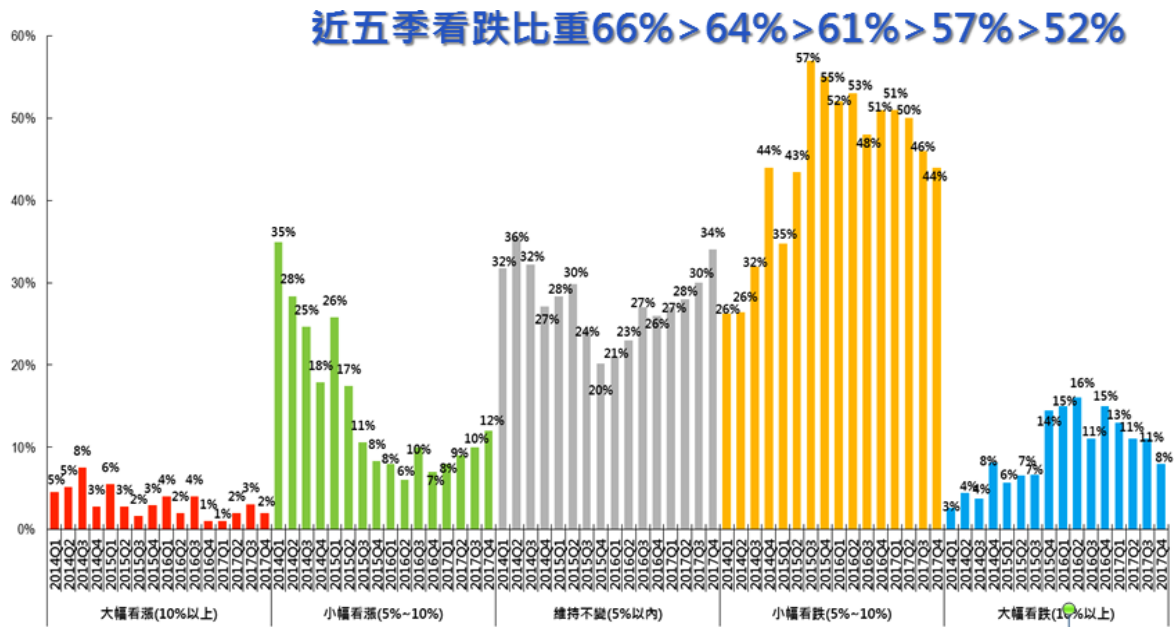
謝志傑補充：目前房價仍屬於盤整修正期，雖已擺脫急跌期，但民眾看跌趨勢未變，房價沒有上漲的理由，未來房價仍呈現緩跌走勢。

此外，觀察近五年全台房市交易量最高點為**2013**年的**37.2**萬棟，在**2014**年第四波信用管制後，全台交易量連四年下滑，**2016**年全台房市交易量僅剩**24.5**萬棟。但新屋開工從**2012**年的**8.4**萬戶一路攀升至**2014**年**10.5**萬戶高點，一般來說，建物開工後約二至三年會陸續完工交屋，但是，卻沒有在後續幾年的交易量反映出來，**2016**年交易量甚至跌破**25**萬棟，創下歷史新低量，顯示市場上仍充斥大量餘屋，加上**2015**年新屋開工戶數也有**8**萬戶以上水準，預期今年底至明年仍會有新屋賣壓出現。

至於房市何時落底？南北出現不同調，謝志傑指出，根據本次調查顯示，認為明年(**2018**)底前會落底的比例大幅提升，若以七大都會區來分析，發現新竹以南四大都會區消費者認為明年底前落底的機率在六成上下，至於北北桃三大都會區落底時間則是比較可能落在**2018**年至**2019**年之間，謝志傑說明，房市在自住市場下，價格沒有上漲空間，房價維持盤整緩跌格局，但經濟穩定復甦，帶動房市交易量回升，民眾購屋信心增，對於房市落底預期也轉趨樂觀，不過，可以發現高總價、高單價的雙北市因過去房價漲幅較大，對於目前房價修正的幅度仍未滿足，預期落底看法與桃園以南五都約有一年的落差。

展望2018年，謝志傑提醒，預期明年仍將面臨大量交屋潮，市場供給量增，市場賣壓重，新屋殺價競爭的趨勢難回，尤其是重劃區降價趨勢更加明顯，建商早期取得土地成本低，新推案仍有讓利空間，但新屋量體大，在房市轉衰時破盤搶市，繼而出現新屋房價比中古屋便宜的倒掛現象，因此周邊生活圈的中古屋更須留意新案破盤價所帶來的衝擊。

圖一、民眾對房價看法



資料來源：永慶房產集團

圖二、七大都會區對房價趨勢看法

	台北市		新北市		桃園市		新竹縣市		台中市		台南市		高雄市	
	Q3	Q4	Q3	Q4	Q3	Q4	Q3	Q4	Q3	Q4	Q3	Q4	Q3	Q4
看漲	11%	10%	10%	11%	12%	16%	19%	26%	20%	23%	12%	15%	11%	13%
持平	27%	33%	28%	34%	32%	43%	46%	45%	30%	38%	40%	41%	32%	38%
看跌	62%	57%	62%	55%	56%	41%	35%	29%	50%	39%	48%	44%	57%	49%

若您有任何房屋貸款問題，歡迎逕洽花旗房貸客服專線(02) 2182-7301。

**免責聲明**

本市場資料與訊息(下稱本資訊)係由非屬於花旗銀行或花旗集團關係企業之第三人所提供；本資訊內容不代表花旗銀行、花旗集團、其關係企業或人員之意見、諮詢、建議或保證。本資訊不得為非法使用且不得於未被明確允許的任何目的下使用。嚴禁以任何形式將本資訊重製或轉載。

**不負保證責任**

本資訊僅供參考，花旗銀行、花旗集團、其關係企業或人員不負保證或核實之責，使用本資訊時請自行承擔風險；花旗銀行、花旗集團、其關係企業或人員對於本資訊內容的誤植、缺失，或對任何人因信賴本資訊而為之行為不負責任。本資訊不保證完全無誤或可為投資目的所使用。花旗銀行、花旗集團、其關係企業或人員不保證本資訊之正確、真實、適切、即時或完整性，亦不保證本資訊未侵害他人權利或能持續具有可利用性。

**權責限制**

花旗銀行、花旗集團、其關係企業或人員，無論是否曾被告知使用本資訊可能致生損失或損害，其對於任何人因使用本資訊所致之損失或損害(包括但不限於任何特定的、附隨的、直接的、間接的損害，或利益損失、業務中斷等任何形式之損失或損害，亦不論其是否為可預見)不負任何責任。