



# PROPERTY INSIGHTS

## 房產剖析

撰文：永慶房產集團研究發展中心

**讓利仍是促進交易量能擴大的關鍵**

**升息是今年房市最大變數！ 買賣雙方升息承受上限僅 3 碼**

**2018 年全年交易量估 27.5 至 29 萬棟之間**

根據永慶房產集團2018年Q3網路會員調查，全台看跌今年第三季房市比例，由上季的**44%**減少三個百分點至**41%**，連續八季呈現收斂趨勢，而維持不變的比例則連續十一季呈現上揚趨勢，本季占比為**38%**。永慶房屋業管部資深經理謝志傑分析：房價在歷經三年多的修正後，已擺脫急跌期，房價趨勢由緩跌格局轉為平盤橫向整理，維持不變的持平盤整趨勢漸增，看跌趨勢收斂，但整體而言仍看跌，讓利仍是促進交易量能擴大的關鍵。

若以七大都會區對於**2018Q3**房價趨勢看法來看，謝志傑補充，新竹、台中看跌比例最低，持平盤整至看漲占比超過六成，是全台房市最樂觀的都會區；至於雙北市則仍有半數看跌，顯示雙北市消費者對於房價有感讓利仍有高度期待。

與高點相比，台北**2018Q2**房價較高點跌**13.1%**，高雄跌幅**12.5%**，新北也有**11.6%**，桃園以南四大都會區則跌幅都在一成以內，本次也針對與房價高點相比下修幅度，民眾才有意願進場購屋進行調查，謝志傑說明，根據市場經驗與專業統計分析來說，超過五成消費者接受的價格，就是該時期市場成交共識價格，根據本次調查結果顯示，新北以南六大都會區有過半消費者在房價降幅達到**15%**時，就有意願進場購屋，其中，對於房市最樂觀的是桃園、新竹與台南，對於房價修正的滿足點最低，只要比高點降價**15%**內，就有六成消費者願意進場，進入成交價格共識區。而七都中期期待價格修正比**15%**更多的都會區是台北市，期待降價**15%-20%**的比例高達**22%**，顯示北市房價還有下修空間，必須再多讓利**5%**，讓降幅達到**15%-20%**之間，才能真正進入成交共識區，增加成交機會。

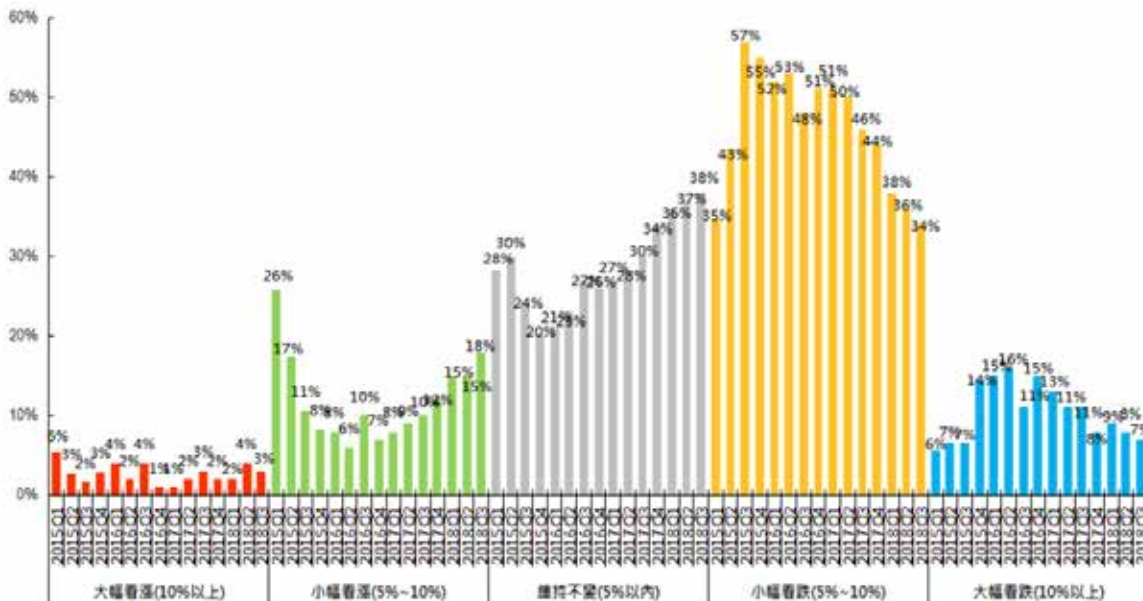
本次也針對買賣方對於升息的壓力承受度進行調查，**73%**屋主對於升息壓力的承受度在**3碼**內，且占比有**2018Q1**的**67%**提升至**2018Q3**的**73%**，而買方感受升息壓力明顯高於屋主，**82%**消費者對升息壓力承受度只有**3碼**，謝志傑說明，去年升息議題只有美國獨行，消費者仍感受不到壓力，認為央行啟動升息時間點仍遙不可及，敏感度不高，但今年以來聯準會由鴿轉鷹後，買賣雙方也高度關注升息議題，對於升息的敏感度持續增加。

謝志傑指出：觀察今年1-6月全台買賣移轉量較去年同期增加**5.4%**，以近期交易量推估，**2018**年全年交易量約落在**27.5-29.0**萬棟之間，與**2017**年同(期)比成長約**3%**至**9%**之間。謝志傑進一步說明，今年以來國內外經濟同步成長，市場資金充沛、台股萬點行情續航，買氣小幅增溫，購屋需求出籠，民眾也開始積極出價，對於價格有一定的支撐，但買方仍期待小幅價跌的狀況下，預期今年價格拉鋸戰仍會持續。

展望**2018**年下半年，謝志傑提醒，中美貿易戰未解，國際情勢動盪，衝擊台灣經濟發展，下半年房市不容過度樂觀。此外，美國聯準會轉鷹，今年預計升息**4**次，台灣跟進升息機率大，恐影響民眾消費意願，連帶影響房市表現，若買賣雙方價格認知差距無法拉近，將壓縮今年下半年交易量成長的空間，因此，國際情勢、升息是今年房市最大變數。

圖一、民眾對房價看法

近八季看跌比重 66% > 64% > 61% > 57% > 52% > 47% > 44% > 41%



資料來源：永慶房產集團

圖二、七大都會區消費者有意願進場購屋的降價幅度

降價幅度	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
5%以內	9%	11%	11%	9%	13%	13%	12%
5-10%之間	12%	17%	25%	24%	15%	31%	18%
10%-15%之間	22%	27%	25%	28%	28%	23%	23%
15%-20%之間	22%	65%	19%	20%	18%	15%	20%
20%-25%之間	19%	15%	10%	17%	14%	12%	15%
25%-30%之間	16%	11%	11%	2%	12%	6%	12%

資料來源：永慶房產集團

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導致之損失或損害(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。