

# PROPERTY INSIGHTS

## 房產剖析

撰文：永慶房產集團研究發展中心

### 2019 Q2恐是今年交易量高峰

## 消費者悲觀氣氛稍退、購屋信心回升，房價呈橫盤整理格局資金避風港！ 31%消費者首選房地做為資金避險標的

根據永慶房屋2019第二季網路會員調查，全台看跌今年第二季房價比例，由上季的**45%**減少**3**個百分點至**42%**(圖一)，消費者看跌比重連二季收斂，房價呈現橫盤整理格局。永慶房屋業管部資深經理謝志傑分析：近期中美貿易戰趨緩、美國聯準會今年暫停升息，讓消費者悲觀氣氛稍退，看跌比例小幅收斂，顯見消費者購屋信心確實有回升的跡象。

若以七大都會區對於**2019Q2**房價趨勢看法來看，雙北市看跌比重仍在四成以上，但台中、台南與高雄看跌比重均大幅減少，顯示中南部消費者對未來房市信心增加，在六大都會區中相對樂觀。

那麼，消費者如何看待**2019**年國內經濟表現呢？調查結果顯示，**37%**消費者看壞**2019**年經濟，認為**2019**年經濟表現較**2018**年差，但比例較上季的**42%**回升**5**個百分點至**37%**，看壞景氣比重減少，謝志傑說明，全球主要經濟機構普遍看壞今年景氣，加上主要國家各項經濟先行指標走弱，尤其是美國經濟減速與中國經濟走軟，全球經濟成長都面臨需求放緩的挑戰。至於國內經濟，星展銀行日前評估今年台灣經濟成長率難保**2%**，下修台灣經濟成長率預估至**1.9%**，衝擊消費者對經濟前景的信心，消費者對於房價的看法也難有上漲的預期，房價橫盤整理的格局實屬正常。

此外，中美貿易戰引爆已持續一年多，近期有趨於和緩之勢，因此，**59%**消費者認為中美貿易戰不會影響購屋意願，那麼消費者對於資金避險標的的選擇為何？謝志傑指出，根據本次調查發現，房地產仍是消費者資金避險的首選，占比為**31%**，此外，房地產除了保值與避險外，還有投資效益的功能，謝志傑說明，有高達**63%**消費者有投資房地產收租的意願，其中**71%**偏好投資住宅型產品，至於對投資報酬率的期待值，**1.5%**至**3%**區間的占比最高，約**52%**，顯示房地產仍是吸引消費者投資、置產的標的。

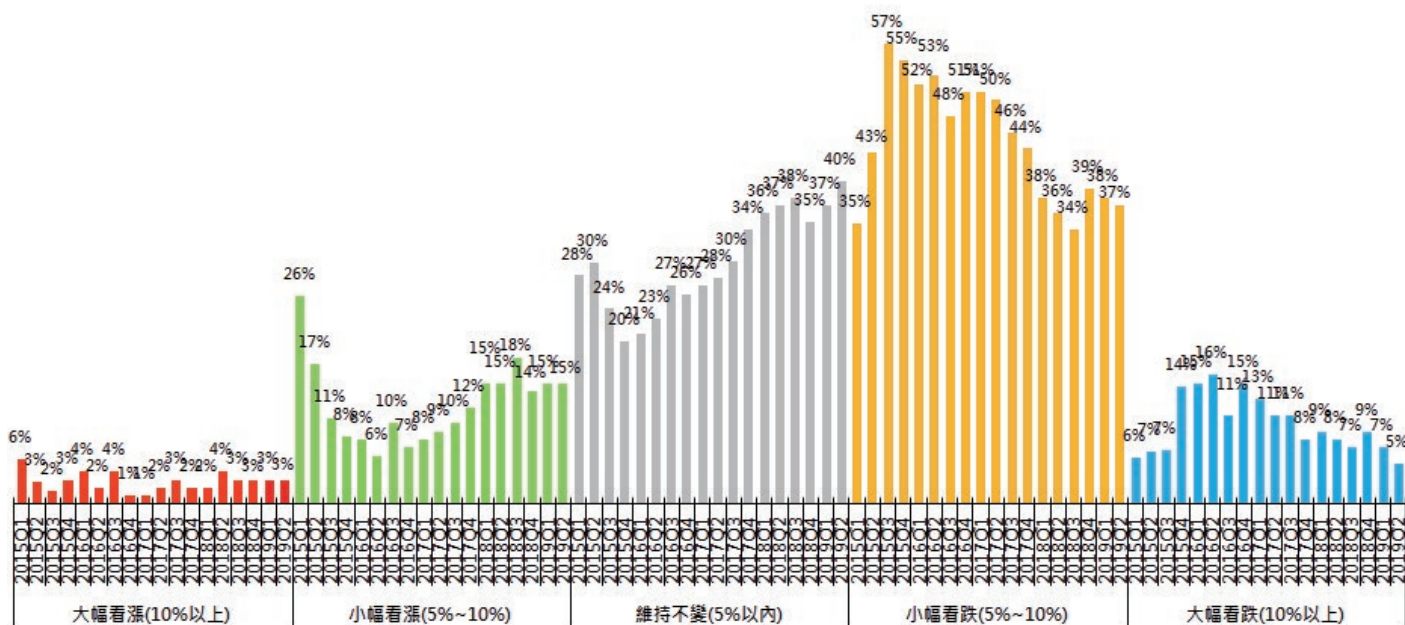
若消費者有意在**2019**年購屋，購屋動機為何？謝志傑指出，從調查結果發現，消費者仍以自住首購、換屋這類自住型買盤為大宗，占比高達**70%**，七都占比在**55%**至**81%**之間不等，而置產、長期收租的收益型需求也有**17%**至**30%**的比例，顯示目前房市以自住與長期收租為兩大市場主力，不過，特別的是，本次調查發現，高雄想由房地產獲取資本利得的投資者似乎有活躍的跡象，占比**15%**，投資需求是六都中最旺。

展望**2019**年，全球經濟成長現疲態，經濟擴張面臨下行風險，尤其是中美貿易戰的影響逐漸展現，國內出口年增率已連續五個月負成長，中美貿易戰後續走向必須密切關注。不過，去年底九合一大選後購屋信心回溫，民眾購屋態度轉趨積極，預估今年第一季全台交易量在**6.6-6.7**萬棟之間，較去年同期持平或增加**1%**左右。

近期中美貿易爭端可能獲得共識，不確定性降低，加上聯準會預期今年暫停升息，低利環境將持續，遞延的買氣預可望逐步展現，預估第二季將是今年交易量高峰，以近期交易量推估，2018年上半年交易量約落在13.7-14.3萬棟之間，與2018年同(期)比成長約1%至5%左右。

圖一、民眾對未來一季(4-6月)房價看法

看跌：66% > 64% > 61% > 57% > 52% > 47% > 44% > 41% > 48% > 45% > **42%**



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責任或核實之責，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。

