



市場行情

台積熱浪下的高雄房市新局

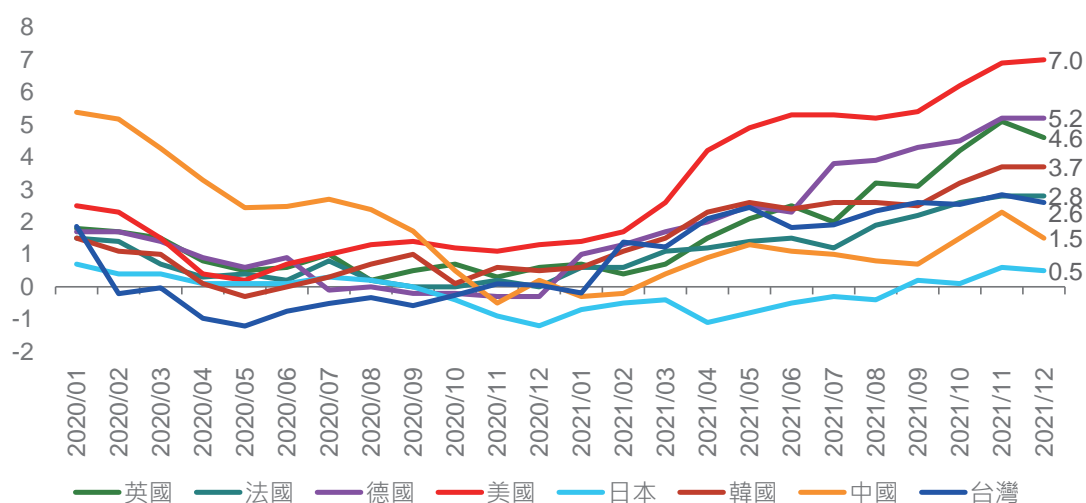
文 / 圖 | 米多司廣告公司協理 蔡宸祐

在經過2020年新冠肺炎肆虐之下，以美國聯準會為首的各國央行，進行一輪又一輪QE 量化寬鬆貨幣政策的瘋狂大撒錢，救市的結果導致股市、房市飆漲，當前嚴重的通膨問題，也成了印鈔下的必然產物。聯準會評估美國於QE大量印鈔下，導致通膨物價高漲而做出提早進入升息循環的因應動作。另外，根據美銀美林證券1月份美銀美林經理人共374位經理人管理1.2兆美元資產參與調查，以及329位經理人管理1.1兆美元資產回覆問題所調查前三大最大尾端風險分別如下：

風險	比重
央行積極升息	44%
通膨風險	21%
資產泡沫	9%

在上述3項的尾端風險項目，其實就是全球大印鈔所導致的不良後遺症，我們看到世界主要國家不論是（如圖表一）CPI（消費者物價指數）還是PPI（生產者物價指數）指數，都呈現出了大幅度的同比增長。

圖表一、主要國家CPI指數

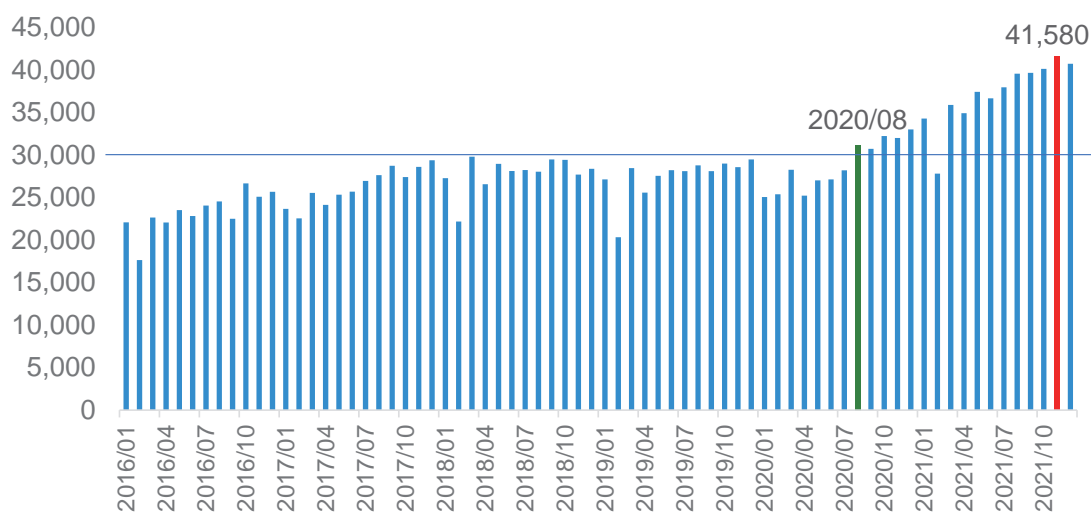


經濟表現優於全球，台灣長線看多

2021年的台灣經濟，由半導體業的帶頭下，各企業的出口迎來了一波大幅度跳躍式的經營成長數據。主計總處日前發布今年經濟預測，上修2021年台灣經濟成長率至6.28%，創近11年最高紀錄，且在高基期下，明年經濟成長率預測值也有4.15%。另外，最近兩年台灣出口暢旺，便是因為過去幾年廠商持續回台投資，產能擴大所致；去年不只投資動能延續，可以看到台灣出口金額也持續成長，單月更已突破400億美元。

財政部統計表示，2021年下半年月出口金額不斷刷新紀錄，可說是超乎預期、大放異彩，歸納起來有4個重要因素。第一是全球疫情反覆，形成新的供貨、出貨模式。第二新興科技還有數位轉型商機，也持續催化，讓出口值再創高。第三科技、傳產的物料國際價格上漲，也帶動台灣出口的漲價效應。第四則是先前遞延的出貨，還有年終消費需求的拉抬。

圖表二、台灣近年出口月金額統計



漂亮的經濟表現，連帶也帶動了不動產業，從相關的房價指數統計顯示，六都平均房價均已創下了歷史新高，房市成了投資市場的當紅炸子雞，各路資金湧進房地產這個大池子。眼見熱錢推升房價，中央政府及央行自2020年底的禁止預售紅單轉讓開始，接著實價登陸2.0、房地合一2.0、限縮貸款政策，再到近期準備在立院推動禁止預售轉約等，一連串的措施企圖讓房市及房價降溫。

打炒房的政策央行扮演了關鍵角色，以房價漲勢仍舊向上來看，央行手段必然會持續也將更為緊縮。總裁楊金龍就表示，全球資金仍然充沛，近期國內房價上漲是全國性的，且不動產貸款餘額年增率仍居高，未來央行選擇性信用管制實施期間將更長，且仍有精進調整的空間，強調將持續滾動檢討調整選擇性信用管制措施，以促進金融穩定。暗示會有第五波選擇性信用管制。

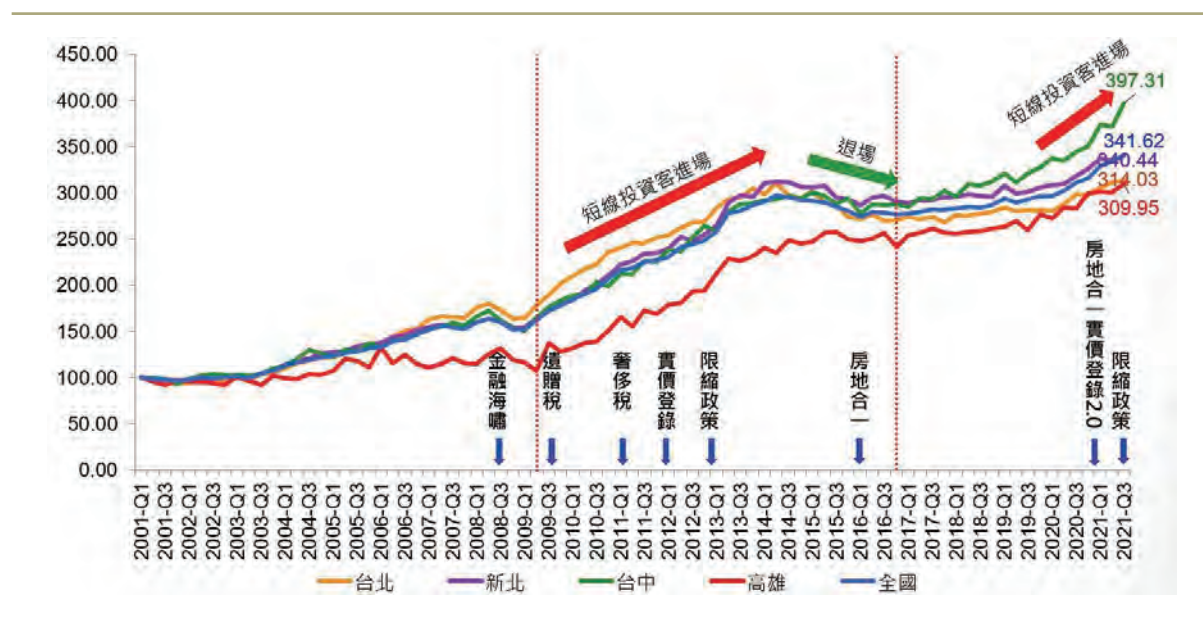
房價上升似乎見不到頂，今年要保持冷靜

高雄房市於2021年更因為台積電讓房價直接跳升了一大階，許多老房地產同業先進都說這輩子幾乎沒看到高雄房市漲成這樣。台積電像一顆原子彈引爆了區域市場，房價短期漲幅直接跳升2成以上，在北客南下及投“積”客拉抬下，高雄彷彿進入了超級牛市週期。特別再加上近幾年土地成本及缺工所引發的營建成本大漲，搶地搶案搶房成了當前房市的瘋狂面貌，不論建商代銷民衆都陷入買不到貨、接不到案子的極度焦慮中，市場陷入一種景氣很好卻沒有貨的尷尬氛圍裡。

從去年的上升趨勢來看今年，價格似乎仍有高度的成長空間，兩大原料的土地及營建成本也還在極度的賣方市場中，彷彿看不高點位於何處。只是我們都知道房價斷不可能一

路飛向天際而不休息，觀察過去20年的房價走勢圖（如圖表三），前一波2009年金融海嘯後的房價上升期，大量短線客進場拉抬炒房，讓平均房價漲了一倍有餘，但在各項打房政策持續加壓下，房市於2015年到達高峰期後，短線投資客大量退場，房市便進入區間盤整，此時交易量量縮、房價微幅回檔，2016-2019年市場回歸冷靜期。

圖表三、房價走勢、政策打房及投資客走勢圖



由此可知，造成房價短線大幅上漲其中最大的因子絕對跟大量短線投資客進場炒作有絕對的關連性。大量短線客為何進入房市？想當然耳是受到全球性央行QE量化寬鬆下，流動性氾濫，貨幣自然而然投入股市、房市等大熱門的投資標的，以求對抗低利率低報酬的風險。只是股市大漲不論企業、股民和政府皆大歡喜，但房市大漲對無房階級或首購族群那可是民怨高昇，政府必然得積極打擊短線氣焰。如今一連串打炒房政策將於今年開始發酵，短線客退出房市的意願將越來越高，這是不是代表著今年以後的房價，也將像過去經驗值一樣將進入一段時間的冷靜期呢？

房價冷靜並不代表一定會大幅度回檔，很簡單有兩個主因：其一是土地營建兩成本仍在上漲；其二是建商近幾年獲利頗豐、氣很足，不會輕易用降價來對應房市降溫，甚至多數建商同業都不願意預售了。

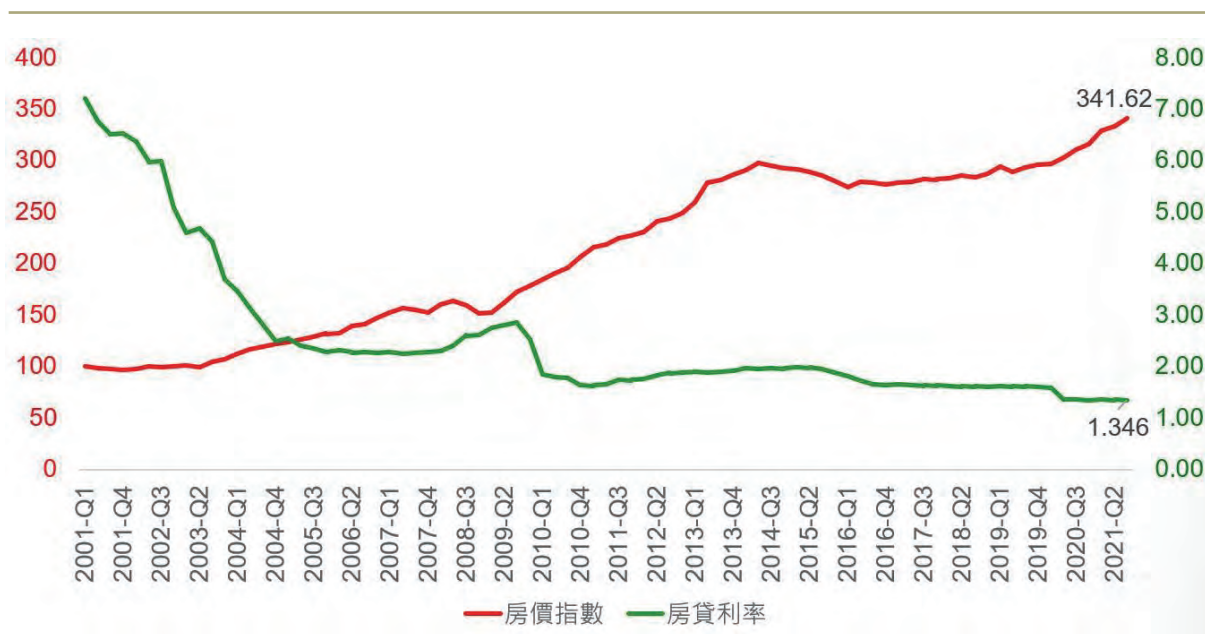
公開銷售大幅減量，成屋市場銷售回歸

公開銷售量縮會是當前房市的常態，建商同業受到了過去2-3年預售完銷個案，若以當前售價來換算那可是妥妥少賺幾個億，於是越慢賣售價越高成了業界共識，緩推案才能賺更

多也是必然操作手段。

其實高雄建商長久以來的習慣也是成屋後再賣，現在也只是回歸慣性，多數建商也沒有資金壓力，低利率更是蓋好再賣的最大支撐力，對購屋者來說，低利率也成買房的最強靠山。觀察近20年的房貸利率與房價走勢（如圖表四）呈現明顯的反比狀態。台灣房貸利率於2001年之後進入到了快速下跌區段，此時房價呈現溫和穩定的上漲，到了2009金融海嘯後利率再度修正到2個百分點以下，此時房價即進入的高速成長期，2015年後雖受到一連串打房政策，但房價並未出現大幅回檔，低利率再被調低的威力在此特別凸顯，回顧2015-2018年的交易量均在長線低檔區，房價卻沒有因為打房而出現大幅回檔，在在證明了超低利率才是房價易漲難跌的最大功臣。

圖表四、房價V.S利率關係走勢



展望2022年，打房政策確實為未來房市埋下了變數，短線投資客將難以繼續殺進殺出房市；而美國預計於3月以後進入所謂的升息循環（預計至2024年升息8次），除了台灣可能跟著升息外，亦會讓全球資金回流美國，新興國家的股匯市難免大受資金撤出的影響而走入熊市。可以想見，今年的台灣經濟必然會受全球局勢的變動而出現難以預料的潛在威脅與挑戰。至於房市的部份，則端看後續房價是否持續大幅上揚，若是則打房力度將越來越重，對房市將產生不利影響；若否則價格回到穩健，其實對未來的房市才是最有利的長久之計。