



建築心聲

## 三房時代即將來臨

理事長 陸焯廷

高雄房地產經過近幾年的發展，已經進階到一個新的層次，高雄的新建設還持續源源不斷地開展，讓我感覺到今年又將是另一個新階段的開始。價格雖然已經大幅成長，但實際上也僅僅算是補漲，不過就是還高雄人一個公道，在產品部分，逐漸嗅到即將回歸到三房的趨勢了。

大環境的變化，高雄市同樣是身處其中，今年2月份台股市值已經來到61兆的新高，2萬點的高點還在持續看高，電價上漲帶來的預期通膨效應，資金轉置房地產的需求樂觀看好，未來即將徵收的碳費，勢必讓房價還有新一波推力。

高雄市的區域條件更是看好，台積電的設廠如虎添翼，廠務人員及中下游衛星工廠等陸續進駐，加上未來陽交大及清大在高雄設立分校，更是奠定人才匯集高雄的趨勢、帶動提升薪資行情，住宅出租市場租金行情看好等等，有愈來愈多的外地

人進駐高雄，購屋需求湧入、投資收租置產的需求也是明顯增加，一個值得期待的新未來，已經在2024年迅速展開。

過去市場上熱衷規劃2房，主要是因應高雄在地的首購族，單價上升薪資未漲，購屋能力受限，因此建商只能縮小坪數，保持首購族得以負擔的總價，銷售上也比較好處理；但是這樣的趨勢在經過幾年的發酵之後，2房的比例預計在今年會開始下降，規劃坪數絕對不會愈來愈小，預料最終還是逐漸要回到3房為主力的架構。

趨勢改變的契機，主要來自於台積電。台積電南下後，外地客購屋比例上升，有自住的需求，也有投資的需求，新進的需求像是台積電的工程師，基本上年薪都在150萬－200萬元之間，這樣的薪資水平，預料不會滿足於2房，在購屋能力提升下，3房的需求應該會上升。

另一個需求則是來自於高雄本地的中



高齡長者。在台灣錢淹腳目的那段時代，當年20餘歲年輕人在高雄市首購的民衆，未來再經過5－10年之後，將會進入60－65歲的中高齡階段，公寓或透天的舊屋換電梯新屋的需求預料將明顯增加。他們只要賣掉一間透天，以目前的房價，應該可以換到2間電梯住宅，一間自住、另一間收租養老，換句話說，未來60－65歲的民衆，應該成為換屋的強大需求來源。

文山重劃區的單價已經來到45－47萬元，未來在2026年第三季，LaLaport還要前來設點，衛武營未來還有雙捷運O10及Y18交會站，日後上看50萬元很有機會；如果你覺得這個房價很貴，那你應該不大熟悉台北及台中、新竹等地的房價變化，與這些都市相較，高雄市的房價，應該還處在追價的階段。

台北市及台中市的房屋，隨手一指的單價都在50萬元以上，台北市更是幾乎都

在70萬元以上，這幾年的漲價，台北及台中的在地客都已很難下手購屋，若要買房地產抗通膨，高雄市房價反而突顯了相對低價的優勢，吸引北部買方紛紛南下購屋置產。

很多人都關心，房價不會一直往上，擔心房價會反轉而下。如果沒有台積電設廠、沒有清大及陽明交大來設分校、沒有新的捷運建設，或許現在的房價會落入“虛漲”的疑慮；但是現在這些新計畫都是實實在在地在建設的路上，“實漲”的信心不容質疑的。

世代交替已經開始，新的價值觀、新的買方結構、新的購屋需求，每一天都在進行中，每每挑戰著傳統思維，猛一回頭才發現，不過幾個月的時間，原有認知又被刷新了，必須要跟上時代的腳步，洞悉買方的需求，甚至是創造需求，才能在快速變化的形態中，穩定走出自己的路。