

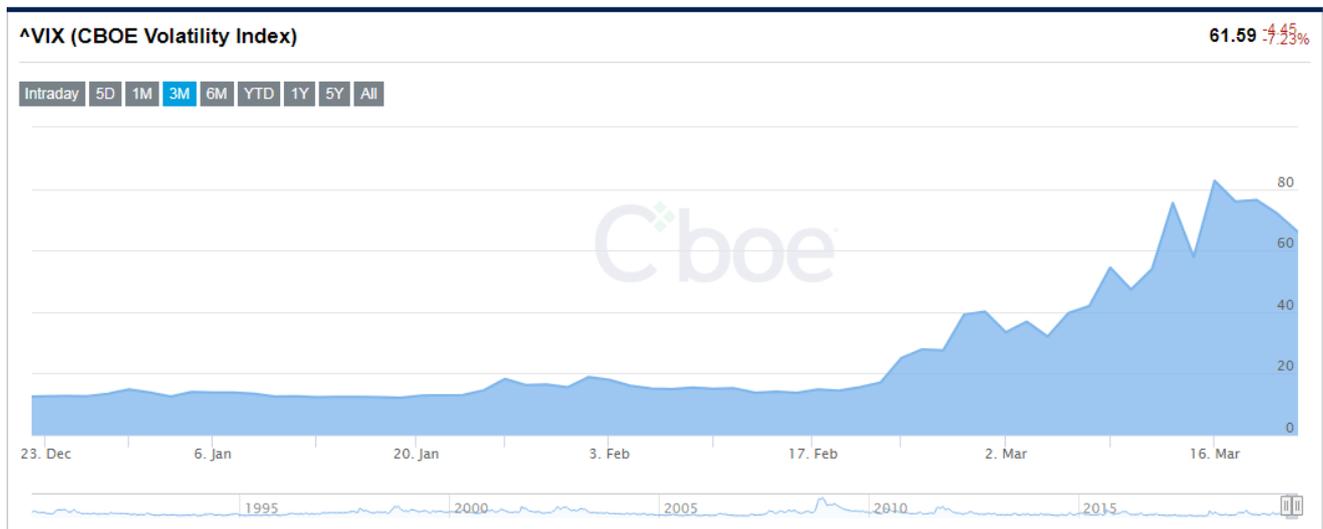


談新冠肺炎疫情對房地產影響

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰

2020/03/26

從 2019 年底以來，台灣和全球都籠罩在新型冠狀病毒（Covid-19）疫情的陰影之下，金融市場包括股市、債市、期貨、原油市場都大幅震盪，有投資人恐慌指標之稱的「VIX 指數」更是於 2020 年 3 月 16 日突破 80 收盤（如圖一）。

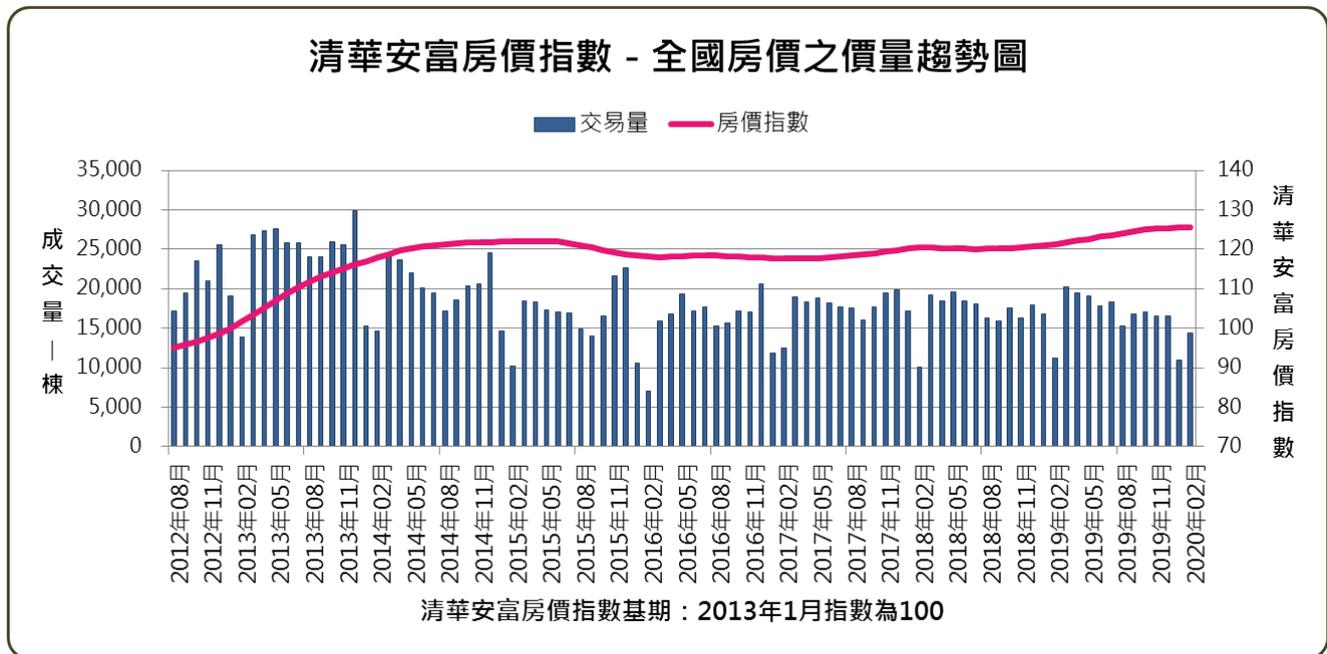


圖一：「芝加哥選擇權交易所波動率指數（CBOE Volatility Index）」近三個月趨勢圖
（資料來源：<http://www.cboe.com/>）

股市大跌引發了投資人資金變現的需求，連帶避險工具的代表「黃金」價格也跟著大幅修正，使其避險功能出現失靈現象。全球投資人在極短的時間裡，手上的金融資產都大洗三溫暖，三月還沒有結束，美股已接連觸發了數次的「熔斷機制」。股神巴菲特也說過去近 90 年的時間，他從來沒有經歷過這段日子的金融恐慌。為了要因應金融市場的巨變，各國央行也已經宣布或是在認真考慮要重啟降息、量化寬鬆等財政刺激計畫，3 月 15 日美國聯準會（Fed）一口氣降息 4 碼（1 碼等於 0.25 個百分點），債券和通膨紛紛降至低位，美國政府債券指數也下跌了 3.33%，全球高收益債券下跌 4.85%，美元計價的新興主權債券也下跌 705%。



這個時候，很多人會想說，那房地產呢？這次的新冠肺炎疫情和股市的大幅波動，對房地產市場有沒有影響？房價是不是也大幅修正？從這次清華安富中心公布的 2020 年 2 月房價指數來看，房價指數走勢仍延續前幾個月的整體走勢（如圖二），全國年變動率上漲 3.54%，六都以台南和高雄表現最為亮眼，分別為 6.14% 和 4.49% 的漲幅；全國又以屏東一枝獨秀，年成長達 9.76%。如果只看這些數字，會與近期市場動盪帶給社會大眾的感受，有很大的落差。



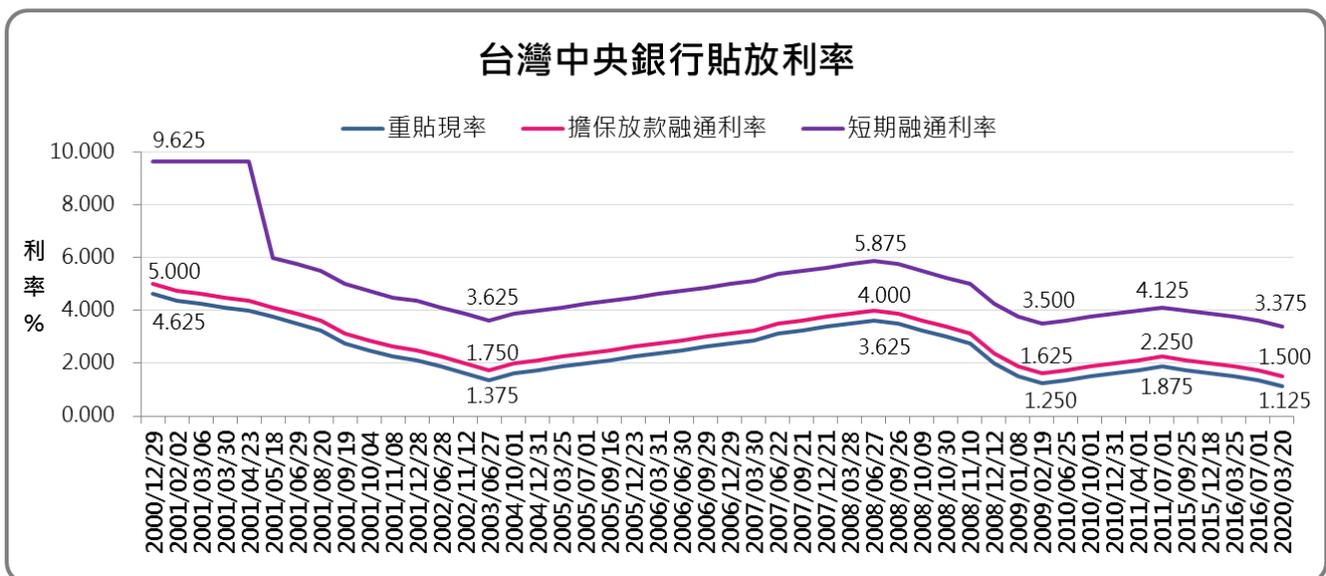
圖二：清華安富房價指數—全國房價之價量趨勢圖

儘管社會大眾會對房價出現大幅修正有很大的心理期待，惟短時間內，疫情對房地產價格還不會有巨大影響。因此，對設想房價會修正的投資者或想置產的民眾，會影響其購買意願，使其出手購房的時機往後延（等待價格修正），觀望氛圍會變得更加濃厚。因應新冠肺炎，台灣央行也於 3 月 19 日決議降息一碼，台灣的房貸利率將達到近年新低。這對購房者當然是利多，但新冠肺炎何時才能完全被控制住，才是民眾的消費信心所在。



這波新冠肺炎疫情與 2003 年 SARS 時期不同，那時房市環境可謂一波多折，經歷 1997 年亞洲金融風暴、1998 年台灣本土型金融風暴、1999 年 921 地震、2000 年網路泡沫、2001 年桃芝颱風災情等，一連串重大利空，使得 2001 年全台房屋交易量跌至史無前例的 25.9 萬棟低量。因此，2003 年 SARS 爆發，央行降息 1 碼，很多建商還是出現經營危機。回顧 2003 年 SARS 一直到 SARS 疫情結束後，政府在政策面包括開放外資投資不動產，加速大批不良資產流動、活化，協助市場解套，再透過土增稅減半、降息等多重措施，台灣的房市才逐漸回穩。

這波新冠肺炎疫情發生前，房市已經走了十幾年的大多頭，多數建商的實力和底子還算雄厚，因此，短期內房價並不會造成太大衝擊，要立刻大幅降價和讓利有相當難度，頂多就是延後推案。另外，2003 年與今日的利率環境也大不同。2000 年底至 2003 年台灣央行一共降息 15 次（如圖三），購屋貸款從 7% 一路降到 3% 以下；這個降息程度讓買方非常有感，購房意願大幅提升，當然吸引各方資金湧入房市，交易量提升後，價格自然就開始回溫。而目前五大行庫新承做購屋貸款利率已很低，約只有 1.6%，民眾對既有超低利率環境還要降息，敏感度其實不高，這對購房民眾的誘因是有限的。



圖三：央行貼放利率趨勢圖
(資料來源：<https://www.cbc.gov.tw/>)



清華安富中心過去幾個月所公佈的房價指數，都顯示台灣的房地產市場表現的相當穩健。但接下來的幾個月，本中心會持續密切關注新冠肺炎疫情對台灣的房價影響性，評估短期未來的房價指數走勢不會波動太大，但可以預見的是房市的成交量會有一定程度的萎縮。如果疫情無法在今年內穩定下來，建商除了延遲推案的時間以外，資金成本的壓力會讓建商更願意讓利。而二手房市場也同樣面臨資金變現的壓力，會使房價會適度修正。希望疫情儘快得到控制，各行各業也才能夠回到健康的軌道。天佑台灣，天佑我們全球 75 億人口的家園。