



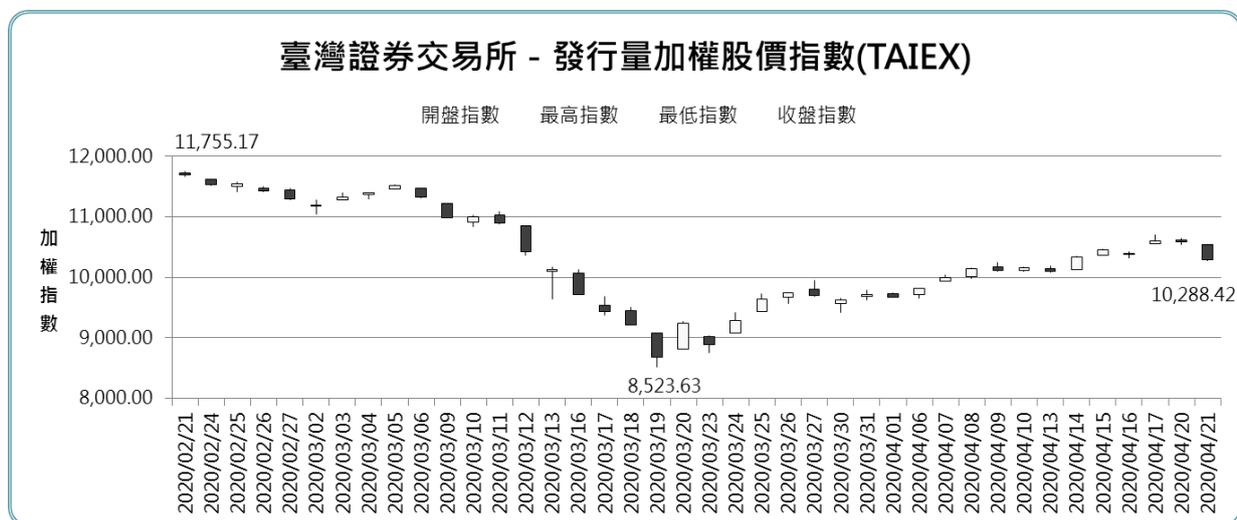
談新冠肺炎疫情對台灣 3 月房地產景氣影響

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰

2020/04/23

新冠肺炎疫情影響全球，引發史無前例的金融動盪，連帶而來的讓市場掀起「無差別拋售潮」。不論是股票、外匯、大宗商品、債券甚至黃金都遭到砍倉，市場情緒最恐慌時，災情甚至超過金融海嘯時期。在這最恐慌的時候，台灣房市卻相對穩健，顯現其「不動產」的特性，但房市真的自新冠肺炎中免疫嗎？

儘管台灣防疫表現讓全世界驚豔，但台股仍受到全球股災影響，短短一個月內，台股加權指數暴跌 3 千多點（如圖一），大盤於 3 月 19 日急跌至 8,523 點才見底反彈；相對之下，房價在 2 月、3 月間沒有受到明顯波及，全台買賣移轉棟數也沒有劇烈變化，房地產穩健的價量表現與如同坐雲霄飛車的股市表現相較，呈現了強烈的對比。

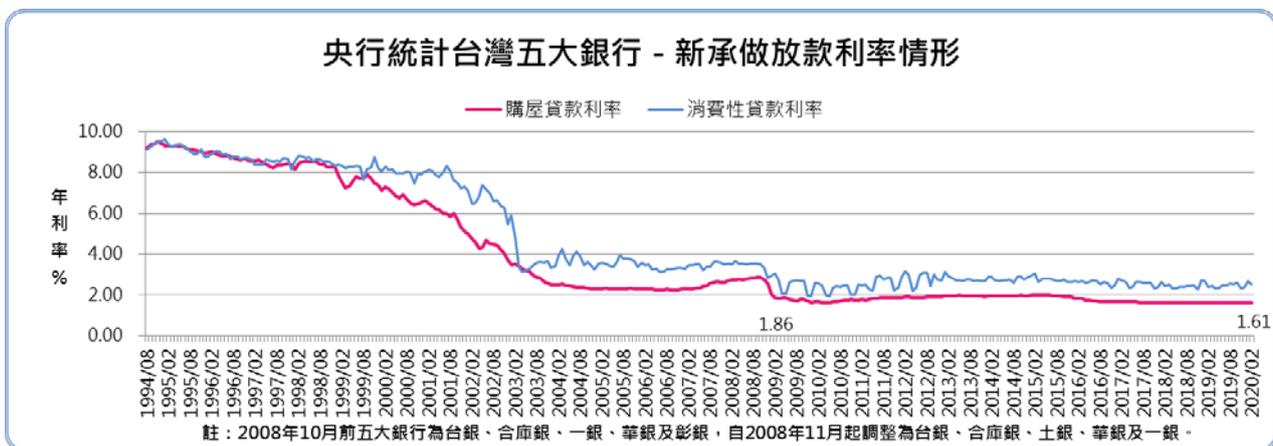


圖一：台股加權指數近二個月走勢圖
(資料來源：<https://www.twse.com.tw/>)

近期，台灣房地產市場的預售屋、新成屋價格不動如山；僅中古屋的價格小幅下跌、出現議價空間加大的不同走勢。簡單地說，多數建商傾向靜觀其變，不認為有立即降價的需要。



為什麼建商可以氣定神閒？有兩大關鍵因素，第一是利率，第二是歷史經驗。首先看利率，五大行庫 2 月新承作房貸利率為 1.611%（如圖二），央行在 3 月 19 日宣布降息 1 碼（0.25 個百分點）；可以預料的是，當行庫陸續反應降息後，4 月的房貸利率有可能跌破 1.5% 關卡，再創歷史新低。因此，儘管房價處在歷史高檔，低利環境有利於購屋者負擔房貸。再來，2003 年的 SARS 事件和 2008 年的金融海嘯的市場波動經驗，讓建商知道波動是暫時的，除非財務吃緊，不然沒有急售和變現壓力。



圖二：央行統計台灣五大銀行新承作放款利率情形

為何台灣房地產和股市的走勢呈現強烈對比？除房地產本身的特性以外，台灣股市外資的投資佔比相當高，尤其又多是持有龍頭股、權值股，一旦國際金融市場有任何的風吹草動，台股就容易成為外資的提款機，使台股大幅波動。

台灣 3 月的房價指數為 125.68 和去年同期相比上升了 3.30%（如圖三）；和上季相比上升 0.17%；和上個月相比上升了 0.05%。普遍認為新冠肺炎疫情會衝擊房市，使房價修正，但這兩個月的房價仍未出現劇烈波動。安富中心認為目前台灣房價可以維持穩定，有以下四個主要原因：其一，台灣疫情控制相對得宜；其二，剛性購屋需求，奠定買盤基本面；其三，中美貿易戰以及租稅大赦，讓境外資金回流；其四，央行降息、低利率環境，降低購房門檻，形成租不如買現象。

