安富房價指數

談台灣和高雄市 5 月房地產現況

安富金融工程研究中心 **馬瑞辰執行長** 撰 2020/06/24

新冠肺炎疫情重創全球(圖一)!台灣防疫工作成效優於亞洲鄰近國家,完備的防疫措施讓全球有目共睹,且台灣本土確診人數已連續超過兩個月「嘉玲(加零)」,大家終於可以喘一口氣並開始防疫新生活的經濟活動。政府七月中起開始發放三倍振興券來振興內需產業,同時也開始探討台灣是否可以階段式地恢復和各國之間的經貿和人員的往來。但目前這樣的客觀條件成熟嗎?還要等多久?

		家疫情			國家	地區	確診案例	死亡案例	每百萬人口案例	
國家地區	確診案例	死亡案例	每百萬人口案例		ENTA MEDI	中國	83,378	4,634	58	
全球	9,044,561		1,160			印尼	45,891	2,465	168	
	2,356,657		7,121		其他台灣鄰近地區	新加坡	42,095	26	7,197	
巴西	1,086,990	50,659	5,115			菲律賓	30,052	1,169	274	
俄羅斯	584,680	- 100.0	4,006			日本	17,864	953	141	
印度	426,910	13,703	309	44		南韓	12,438	280	243	
英國	304,331	42,632	4,484		馬來西亞	8,572	121	265		
西班牙	293,352	28,323	6,274	6 1	秦國	3,148	58	45		
祕魯	The second secon	8,045	7,735			香港	1,132	/51	151	
智利	1000	4,479	12,681	大洋洲	澳洲	7,461	102	293		
義大利	238,499	34,634	3,944		紐西蘭	1,511	22	302		
伊朗	204,952	9,623	2,441	CAN THE STATE OF T	阿拉伯聯合大公國	44,925	302	4,544		
德國	191,575	8,962	2,287	4	其他中東地區	科威特	39,650	326	9,289	
土耳其	187,685	4,950	2,226	0		伊拉克	30,868	1,100	768	
墨西哥	180,545	21,825	1,401	#	其他中南美洲	哥倫比亞	68,652	2,237	1,350	
巴基斯坦	176,617	3,501	800			厄瓜多	50,640	4,223	2,872	
法國	160,377	29,640	2,457		阿根廷	42,785	1,011	947		
沙烏地阿拉伯	157,612	1,267	4,529		其他非洲地區	埃及	55,233	2,193	540	
孟加拉	112,306	1,464	682			奈及利亞	20,244	518	98	
加拿大	101,337	8,430	2,686			迦納	14,007	85	451	
南非	97,302	1,930	1,641	指標名稱:新型冠狀病毒確診案例、死亡案例、每百萬人口案例						
卡達	87,369	98 7	31,116		指標名稱:新型冠狀病毒雜診系例、死亡系例、母日馬人口系例 資料來源:Worldometer(統計至台灣時間6/22 早上9點)					

圖一:全球新冠肺炎疫情(資料來源:政策研究指標資料庫 https://pride.stpi.narl.org.tw/)

儘管台灣有效控制內部疫情,但國外許多國家的狀況仍不容樂觀,巴西排在 美國之後,確診人數也超過了百萬大關。巴西單日確診人數逼近 55,000 人;全球 累積確診人數至截稿日止已突破 900 萬人,死亡人數接近 50 萬人。疫情一直沒有 得到有效控制的美洲、南亞和中東,也讓世界衛生組織於 6 月 19 日發出警告,告 知各國全球新冠疫情進入「新危險階段」。除了疫情外,美國的喬治·佛洛伊德事 件及後續產生的一連串社會動盪,北韓金與正的接班傳言及其所下令炸毀兩韓聯 絡辦公室再度讓朝鮮半島陷入緊張局勢,中美關係無改善跡象、中印邊境的衝突、



國立情華大學

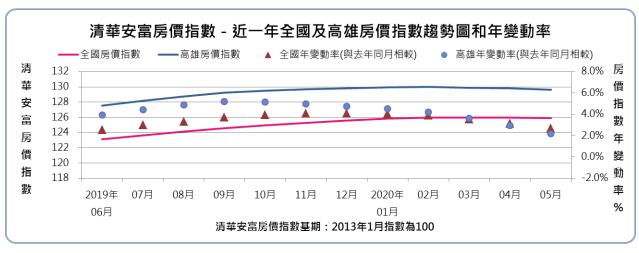
安富房價指數

NATIONAL TSING HUA UNIVERSITY

中國內部疫情壓力持續升溫中,以及美國擬從德國撤軍等國際局勢紛擾,台灣能獨善其身或置身事外嗎?2020年肯定會是非常辛苦的一年。

不過,疫情和國際間紛擾的局勢似乎未反應在台灣的房價。從過去這個月的指數來看,台灣全國的房價指數依然平穩,5月的全國房價指數為 125.89,與上個月相較下跌 0.05%,較去年同期則上漲 2.67%。所有縣市中以嘉義和屏東表現亮眼,年漲幅分別為 8.18%和 7.51%,遠高於全國房價成長情形,再次為台南 5.67%。六都中,以台南市房價上漲 5.67%為最高,接下來為台中和高雄,漲幅分別為 2.95%及 2.19%。

疫情和高雄市長罷免投票雙重影響下,高雄建商推案態度趨向保守,創下歷史次低紀錄。罷免案最後通過,市長要在兩個月後補選,而市長換人導致政策的不確定性是否會對高雄房價有影響?從本次的房價指數,可以看出來人們對於市長罷免一事相對理性,高雄5月的房價指數為129.64,與上個月相較下跌0.13%,較去年同期則上漲2.19%(如圖二)。



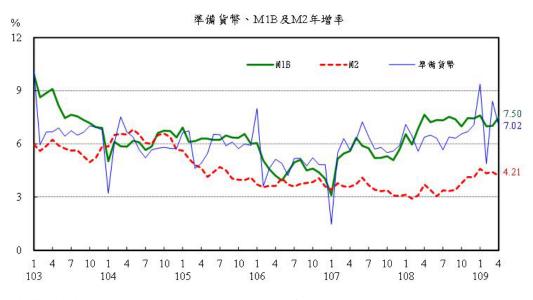
圖二:清華安富房價指數-近一年全國及高雄房價指數趨勢圖和年變動率

台灣全國的房價指數仍然緩步盤整的可能原因,與因應新冠疫情衝擊,政府相關救市政策包括中央銀行降息 1 碼及提供 2,000 億元銀行專案融通,協助紓解中小企業經營困境;行政院提供 1 兆元紓困資金,藉此穩定國內經濟成長率。另在全球救市政策方面,包括美國無限 QE 政策及歐洲央行提供的 8,200 億美元購債計畫,都在股票市場反應出資金行情,這也許會從原本通貨緊縮的陰霾,逐漸走

國立情華大學 NATIONAL TSING HUA UNIVERSITY

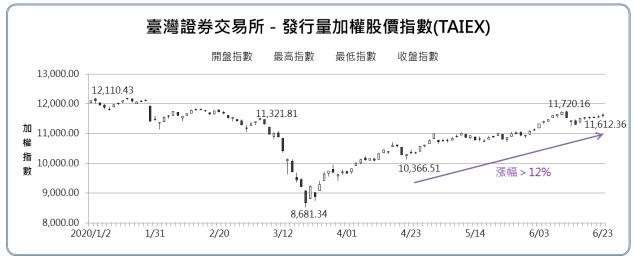
安富房價指數

向通貨膨漲;緊接而來,應會有資金轉戰流入不動產市場。



圖三:準備貨幣、貨幣總計數 M1B 及 M2 年增率變化 (資料來源:中央銀行 https://www.cbc.gov.tw)

疫情最嚴峻 4 月時,貨幣總計數 M1B 及 M2 年增率分別為 7.50%及 4.21%(如 圖三),而對照台灣加權股價指數近2個月的漲幅亦高達12%(如圖四),似乎可 以佐證資金有流向股票市場。2008年金融海嘯發生後,各國的資金救市政策,間 接促成不動產價格上漲;這次為了要因應新冠疫情,各國都透過釋放流動性刺激 經濟增長,挹注資金最終受惠的仍有可能是不動產市場。台灣房市持續堅挺的原 因除了利率已經接近零、海外資金回流、香港資金入台等因素,新台幣匯率升值 更對房價起了搧風點火的作用。



圖四:近期台股加權指數走勢圖(資料來源:台灣證券交易所 https://www.twse.com.tw/)