

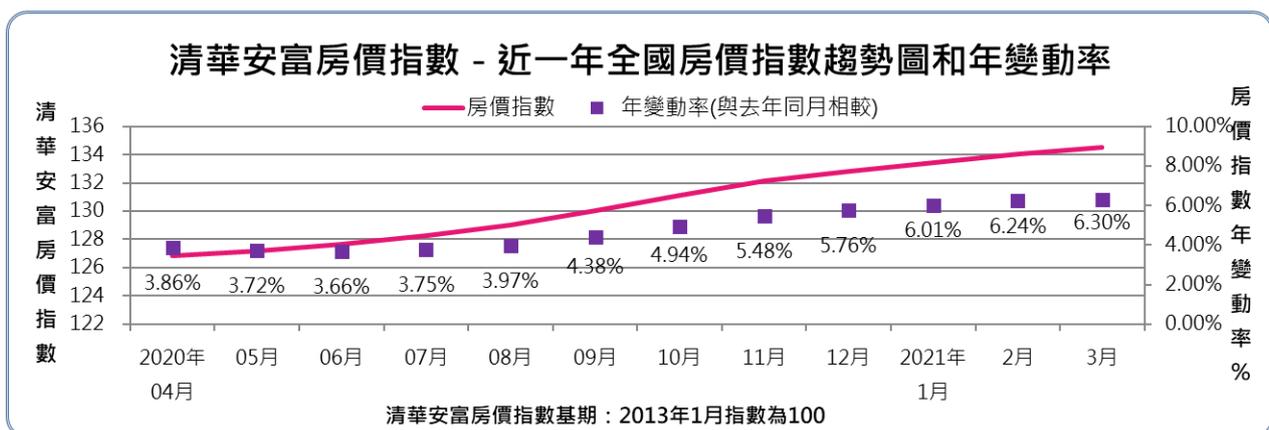


談台灣和美國房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰
2021/4/22

全台缺水問題嚴重。桃園以南的諸多縣市開始限水等政策，多數水庫也都呈現了歷史水位低點，5 月底前沒有幾場及時大雨的話，大家的日常生活以及工業用水會有非常嚴重的影響。我有一位朋友最近去日月潭玩，他說日月潭比以前更「秀氣」了，日月潭周圍多了很多「草地」，也說如果現在要泳渡日月潭的話，一定比以前快很多。這次的旱象讓我們更能看清楚大自然反撲的力量有多大。也希望九天八夜的大甲媽祖娘娘遶境能為台灣這個寶島，帶來多一點的水氣和運氣。

2021 年 3 月全國房價指數為 134.49（如圖一），與上個月相較上漲 0.34%，較去年同期則上漲 6.3%，呈現溫和成長。所有縣市中以嘉義和台南表現亮眼，年漲幅分別為 14.22%和 11.93%，再次為新竹 10.27%，遠高於全國房價成長情形。六都中，以台南市房價上漲 11.93%為最高，接下來為台中和桃園，漲幅分別為 9.52%及 7.6%。



圖一：清華安富房價指數—近一年全國房價指數趨勢圖和年變動率

最近美國 10 年期公債殖利率不斷攀升，短期最高已經來到 1.7%以上（近日又回落 1.5-1.6%），這對一般民眾跟工商界有什麼不同的影響呢？對一般民眾，尤其是存款者，利率上升對他們來講當然是好事，因為利息會增加；但是對於有向



銀行借錢，有發行債券的法人來講，公債殖利率上升，是借貸成本增加，還款壓力增加。房貸的利率也有關聯，因為公債殖利率是市場利率的基本定價基礎，公債殖利率上升，其他的利率會受到影響。因此，公債殖利率大幅攀升是一件需要注意的訊號。比起過去金融海嘯時，最高的時期公債殖利率達 4.0%，目前債殖利率 1.7% 水準還不是很高。當公債殖利率上升超過 2% 時，就需要相當擔心了。當前市場上的利率水準超過 2% 的國家，就只有中國，所以整體來說全球的利率還在一個相對安全的位置，可以說是一個溫和地上升。

而從芝加哥的恐慌指數 (VIX) 來看，過去幾個月的時間大部份低於 30% (如圖二)，搭配殖利率一起分析的話，目前的經濟狀況還不至於到需要恐慌、緊張的階段。

CBOE Volatility Index

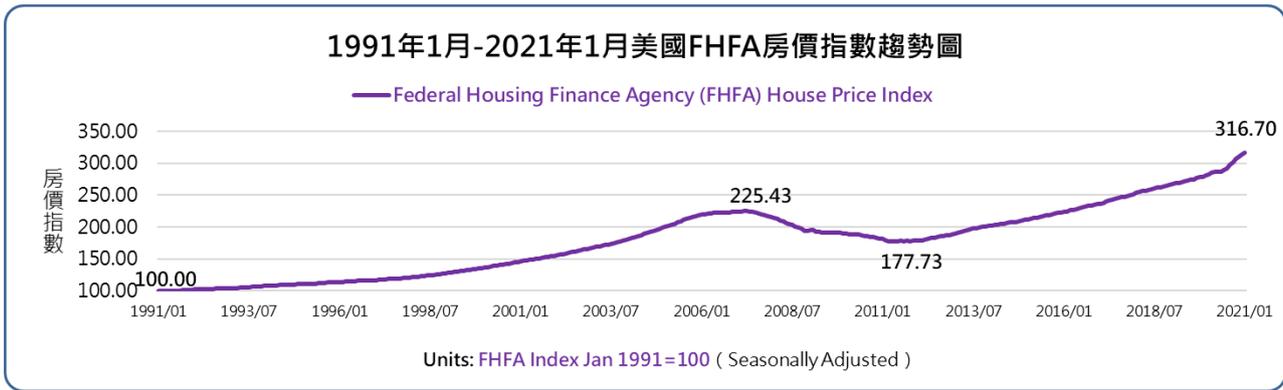
Intraday 5D 1M 3M 6M YTD 1Y 5Y All



圖二：「芝加哥選擇權交易所波動率指數 (CBOE Volatility Index)」2021 年至 4 月趨勢圖

資料來源：<http://www.cboe.com/>

這可能也可以解釋處在一個低利的時代，加上市場上資金充足，使得全球大部份的房地產市場仍維持在一個上漲的趨勢。以美國來說，過去一年的房地產市場為 2006 年以來最熱絡的一年，房屋供不應求。美國聯邦住宅金融管理局 (FHFA) 最新公告 2021 年 1 月的房價指數為 316.7 (如圖三)，與上月相較漲幅 1%，較去年同期攀升 12%，為 1991 年來最大漲幅。

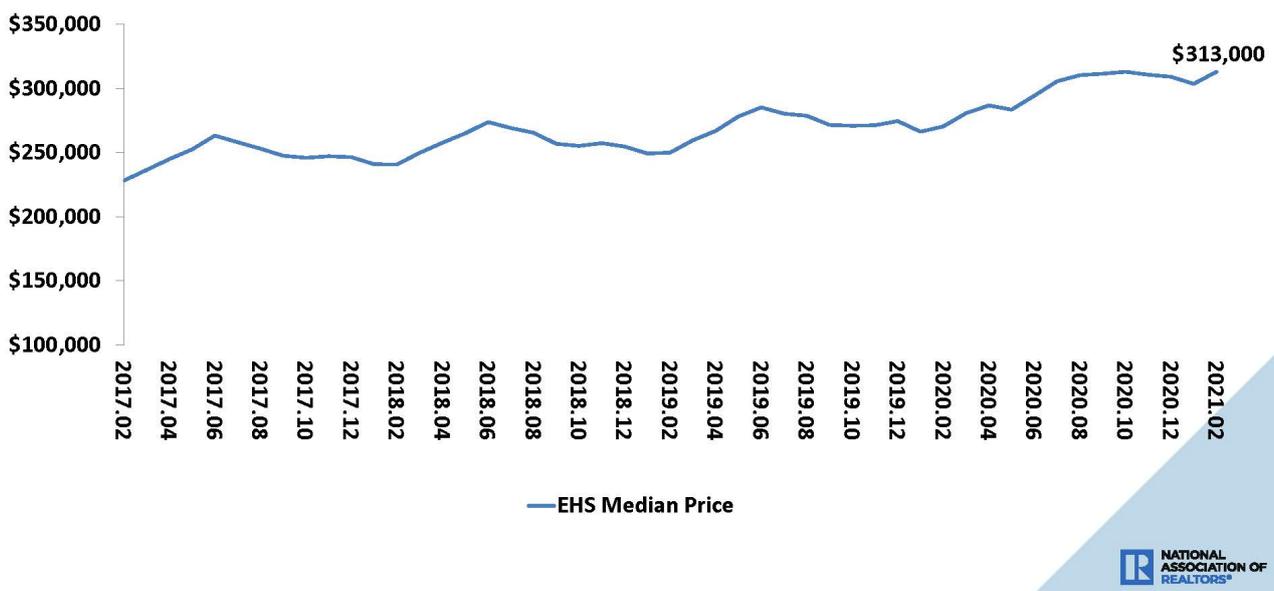


圖三：美國聯邦住宅金融管理局（FHFA）房價指數趨勢圖
資料來源：<https://www.fhfa.gov/>

美國房市需求大增的主要原因不難理解，受到新冠肺炎疫情影響，目前房貸利率幾乎來到歷史低點，此外，隨著數百萬名千禧世代邁入 30 至 50 歲黃金消費時期，成為房屋首購族，使房市需求增加；相較之下，金融危機後，新建案數量減少，房市供給相較不足，全美預估仍有數百萬個住宅單位的短缺。

全美房地產經紀人協會（NAR）資料表示，2021 年 2 月的房價銷售中位數較去年上漲 15.8%，來到 31.3 萬美元（如圖四）。全美各處的房價都在漲，速度和幅度都在上升，讓人感到驚訝。

Median Price of Existing Home Sales



圖四：全美房地產經紀人協會（NAR）房價銷售中位數趨勢圖
資料來源：<https://www.nar.realtor/>



台灣央行分別在去年 12 月 8 日及今年 3 月 19 日，兩度調整選擇性信用管制措施。而到底這些措施對於房市有沒有達到效果呢？央行楊金龍總裁在「選擇性信用管制措施執行情形」書面報告指出，銀行不動產貸款風險控管尚屬良好，具體觀察指標有四：第一，截至今年 2 月底，國銀辦理住宅建築及企業建築放款總額占存款總餘額及金融債券發售額之和的比率為 26.7%，未超過銀行法 72-2 條規定的三成上限。第二，不動產放款集中度持穩，去年 12 月底不動產貸款占總放款比重 36.4%，今年 1 月及 2 月底均持穩於 36.5%。第三，不動產貸款年增率略降，今年 2 月底，銀行不動產貸款年增率降至 10.9%，購置住宅貸款及建築貸款年增率亦分別略降為 9.1%、18.2%。第四，不動產貸款相關逾放比率低於全體放款逾放比率，2 月底國銀購置住宅貸款與建築貸款逾放比率分別為 0.12%及 0.14%，均遠低於全體放款逾放比率之 0.22%。

基本上，在政府去年底開始「打炒房」後，房市現況包括房價指數漲幅趨緩、交易量成長，去年第 4 季全國房價漲勢略緩，今年 1 至 3 月六都合計交易量 6.22 萬棟，雖然比去年同期仍增加 16.4%，但這主要是因為去年第一季受新冠肺炎疫情的影響，導致成交量低迷。總的來說，「打炒房」政策確實有抑止投資客再進入房市，但對房價確沒有明顯的影響。政府真的想要將房價「修正」，讓每個人都能買的起台北市信義區的房子，就直接升息吧！