



談台灣和南韓房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰
2021/10/7

台灣在 7 月 27 日起疫情警戒降至二級，在國人抗疫齊心一致之下，很有機會在 10 月再降到一級，大家離正常的生活又邁進了一步。在此期間，國際上的競合也異常精彩。由美國、英國和澳洲結盟的「AUKUS」軍事安全合作協議，肯定會與中國在南海和太平洋的競合更加白熱化。而華為和美國司法部似乎達成了協議，讓華為「公主」孟晚舟獲釋回到中國，此舉也可能會讓原本緊張的中美關係出現融冰的契機。

另外，已執政 16 年並備受愛戴的德國媽媽梅克爾總理即將要卸任了，未來德國政壇以及整個歐盟的政治生態會有什麼變化，也讓全世界都睜大眼睛看。中國和台灣先後申請加入「跨太平洋夥伴全面進步協定 (Comprehensive and Progressive Agreement for Trans-Pacific Partnership, CPTPP)」，台灣如果能順利加入就能和其它的會員成員國實現貿易自由化及關稅優惠，台灣製造 (MIT) 的產品未來會更有競爭力，也更能讓台灣走向世界。

根據內政部調查報告 (如表 1)，今年第二季房價所得比全國為 9.07 倍，其中台北 15.79 倍居冠，新北 12.13 倍次之，台中 9.87 倍排第三，竹科所在的新竹縣市分別為 8.26 和 7.42 倍，而台南和高雄各為 7.92 和 7.6 倍，顯示南部二都購屋負擔相對較輕，而如果又有產業加持和外來人口增加，「低基期 (被市場低估)」的房價會成為很強的購買誘因。

縣市	房貸負擔率(%)	房貸負擔率(百分點)		房價所得比(倍)	購屋機會指數(%)	住宅可負擔指數(%)
		季變動值	年變動值			
全國	36.27	-0.27	1.63	9.07	-0.06	0.41
臺北市	63.11	0.94	5.54	15.79	0.25	1.40
新北市	48.48	-0.53	2.44	12.13	-0.12	0.62

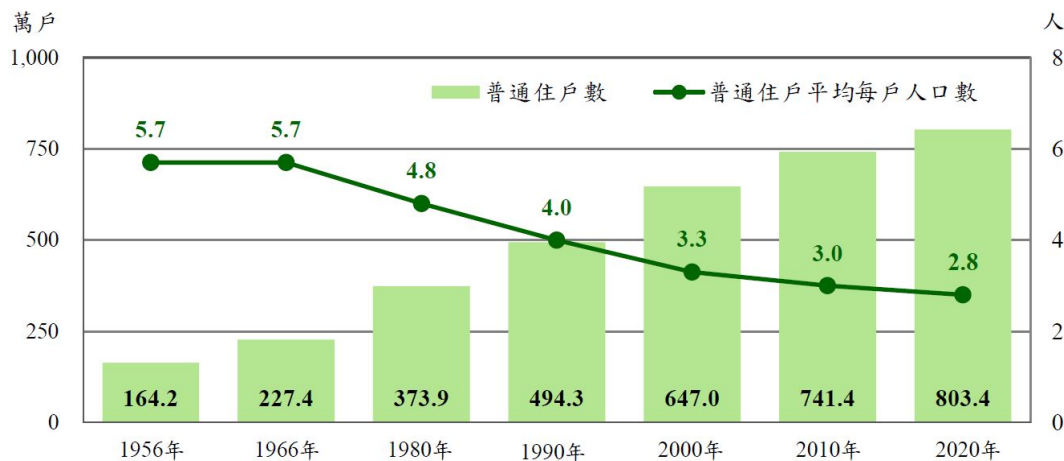


縣市	房貸負擔率(%)	房貸負擔率(百分點)		房價所得比(倍)	購屋機會指數(%)	住宅可負擔指數(%)
		季變動值	年變動值			
桃園市	30.29	0.34	0.60	7.58	0.09	0.16
新竹縣	33.00	1.51	0.81	8.26	0.39	0.21
新竹市	29.66	0.97	2.61	7.42	0.25	0.66
臺中市	39.46	-1.17	1.05	9.87	-0.29	0.27
臺南市	31.64	0.52	2.46	7.92	0.14	0.63
高雄市	30.36	-0.04	1.28	7.60	0.00	0.33

表 1：2021 年第 2 季房價負擔能力指標（資料來源：內政部不動產資訊平台）

竹科的高薪就業人口帶動新竹縣市房市的發展，因此，台積電 7 奈米廠設在哪裡，是各界關注焦點！日前傳出高雄市政府更積極向台積電方面洽談，規畫以楠梓中油高雄煉油廠舊址爭取設廠；原本基期較低的高雄房市，近期在台積電可能會進駐設廠的議題下，投資人再次跟著聞「積」起舞。高雄房市是否有可能複製竹科高所得、高消費力、高生育率的模式，讓房市一飛沖天呢？

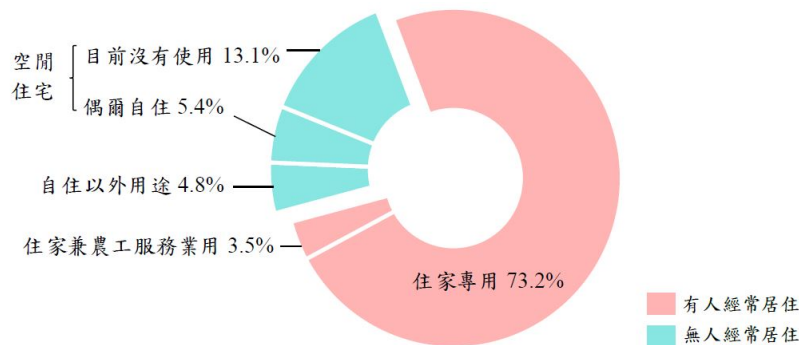
行政院主計總處 8 月公布「2020 年人口及住宅普查」，國內家庭戶數（如圖一）持續增加，2020 年普通住戶共 803.4 萬戶，較 2010 年增加近 62 萬戶，包括單人家戶續增 45.5 萬戶、夫婦家戶增加 25.4 萬戶等，但由父母與未婚子女組成的家戶續減 20.1 萬戶。



圖一：台灣普通住戶數及平均每戶人數趨勢圖（資料來源：行政院主計總處）



主計總處公布 2020 年住宅數為 899.2 萬宅，較 2010 年增加近 91.8 萬宅，住宅增量仍以北部地區最多，占全台增量之五成，又以新竹縣市因科學園區持續帶動周邊發展，增幅達 30.3%及 16.1%。統計住宅使用情形（如圖二），2020 年空閒住宅共 166.4 萬宅，占全國住宅總數之 18.5%。



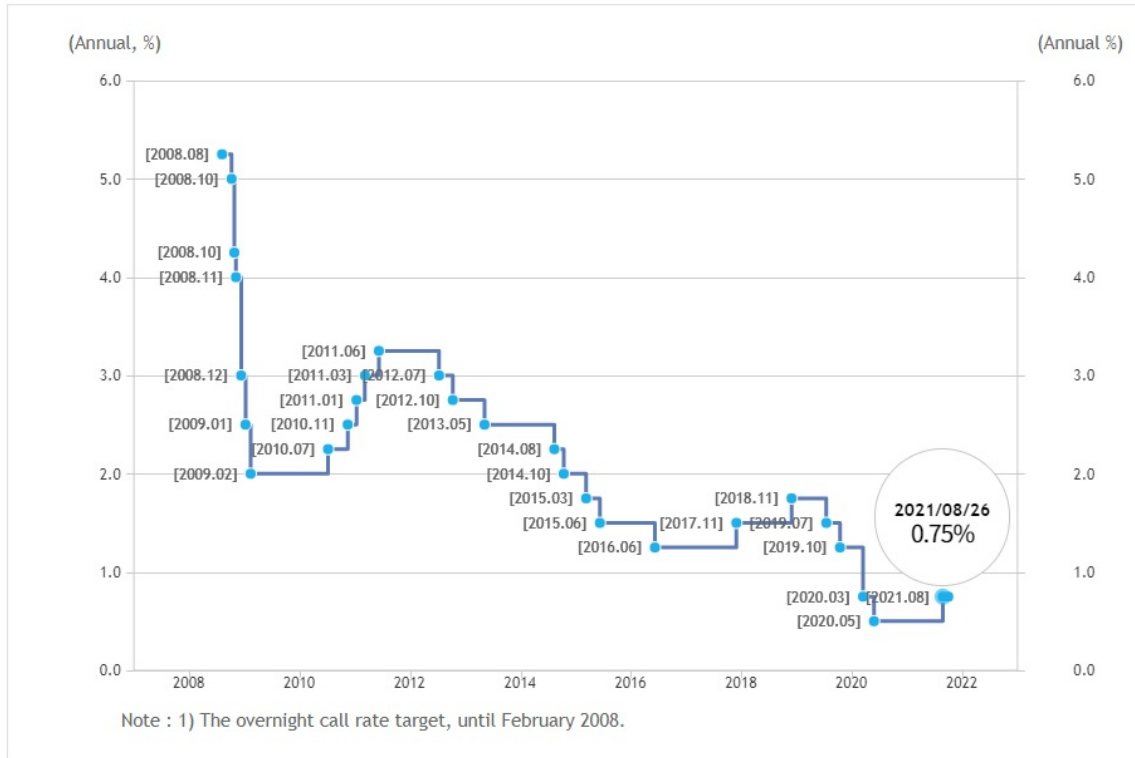
圖二：2020 年住宅使用狀況（資料來源：行政院主計總處）

內政部日前則發布 2020 年下半年空屋（低度用電住宅）共 88.3 萬宅，空屋率 9.96%，為 2009 年統計以來新低。2020 年第四季新建餘屋（待售）住宅數近七萬宅，較 2019 年第四季減少 8,862 宅，減幅 11.3%，整體而言全國待售住宅數呈現減少趨勢。由這些統計數字可以分析得知，儘管台灣人口已呈現負成長，但因單人家戶及夫婦家戶大增，整體家庭戶數仍呈現增加的態勢，因此推升市場對住宅的剛性需求，導致空屋率下降。

過去幾周，全球都在關注中國恒大地產的風暴是否會有停損點，以及中國政府是否會出手相救。全球股市也因為恒大大洗三溫暖！恒大風暴對市場造成多大的影響先姑且不談，但筆者認為中國的房地產市場及房地產企業（簡稱房企）確實面臨了前所未遇的困境。中國房企「高周轉」、「高負債」和「高槓桿」的三高模式，讓房市陷入泡沫破裂的危機之中，目前已祭出房價「限漲令」和「限跌令」雙向調控房市，防止房價出現大漲大跌。「限漲令」是打房政策，但仍止不住一、二級城市房價上揚；「限跌令」是地方政府避免房企為渡過債務破產危機，下調房價銷售變現，這將讓房市崩盤壓力大增。



再來看看南韓！南韓是疫情期間第一個升息的亞洲主要經濟體，南韓央行於 8 月 26 日宣布升息 1 碼(0.25%)，將基準利率由紀錄最低的 0.5% 上調至 0.75% (如圖三)。



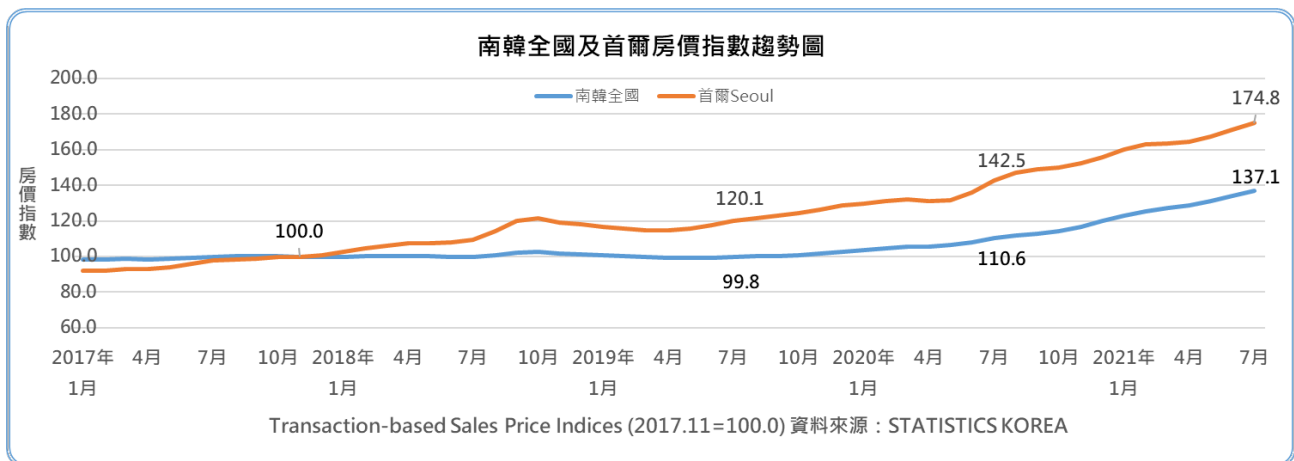
圖三：南韓基準利率趨勢圖（資料來源：Bank of Korea）

海外對消費電子產品、智慧型手機、半導體、晶片等強勁需求，推動南韓出口與設備投資，南韓央行預估今年經濟成長率（GDP）可以達到 4%。而南韓央行會在疫情期間升息的原因就是房價飆升、通膨和家庭債務都增漲，這對經濟所構成的風險遠大過於疫情帶來的損失。

我想多聊一下南韓的房地產走勢和相關政策。文在寅總統自 2017 年 5 月上任以來，為壓抑房價上升和租金上漲，發布了多項房屋政策，透過徵收更高的綜合不動產稅、買賣交易稅、住宅租賃所得稅，以及圈設限購、限貸區等，以壓抑投資客，讓人們租得起或住得起。尤其是 2018 年提高綜合不動產稅率，價值 3-6 億韓元房產稅率從原先的 0.5% 調升至 0.7%，6-12 億韓元的房產最高上調至 3.2%。



但是，文在寅政府失敗了。在現實世界中，南韓的房價和租金不但沒有跌，反而還持續上漲，顯示政策所增加的相關房屋持有成本，最後都被轉嫁到購房者和租客身上。依南韓統計廳（Statistics Korea）公告的房價指數，2021年7月南韓全國指數為137.1（如圖四），相較去年同期漲幅24%；首都首爾房價指數高達174.8，相較去年同期漲幅22.7%。



圖四：南韓全國及首爾房價指數趨勢圖（資料來源：<https://kosis.kr/eng/index/index.do>）

南韓首都圈的總人口將近2,600萬人，佔南韓2020年總人口5,178萬人的一半；首爾都市圈的GDP約達8,000億美元，也佔南韓2020年GDP約16,382億美元的一半。同時，首爾都市圈聚集了近60家「富比士全球2000強」的高端企業，造就了許多高收入工作的機會。人、錢、工作都集中在首爾，住房需求自然強勁，也使首爾房價飆漲最為嚴重。

雖然南韓文在寅總統因為南韓的高房價以及錯誤的房地產政策，讓他的支持度大幅下滑，但文在寅在即將卸任前最後一次的聯合國大會上，仍在努力拼疫苗外交，這讓人十分動容。過去的一段時間中，文在寅總統總共會見了全球五大生技醫療大廠，不管是購買疫苗又或是爭取在南韓代工的機會，都是不遺餘力、親力親為。看看韓國政府對於購買疫苗的態度，再看看南韓的新冠疫苗覆蓋率，打完第一劑已超過70%，打完兩劑的比例也過半（約52.6%）。再回來看我們的數字，真的期待政府能拿出魄力來給民眾放心！