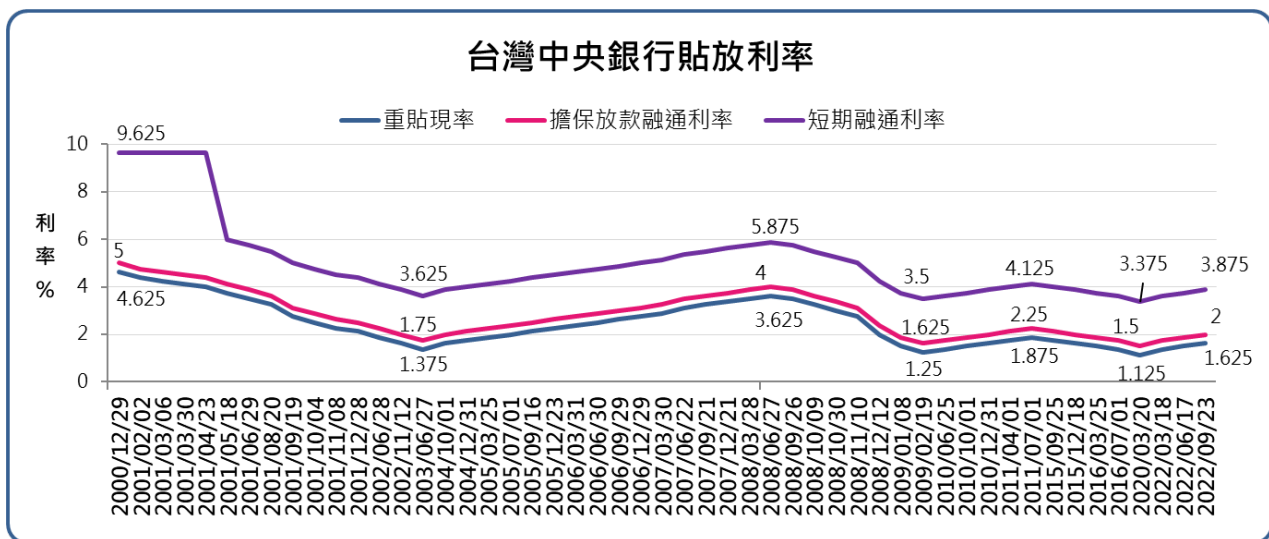




## 談台灣、新加坡和美國房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰  
2022/11/3

這一期的執行長專欄晚了幾天才截稿。結果就發生了韓國梨泰院的不幸事件。街道的狹窄，逃生動線的規劃不良，都可能是造成這事件的原因。未來台灣在辦任何大型活動場地都該引以為戒。日本於 10/11、台灣自 10/13 開始均打開國門，正式進入後疫情時代。防疫旅館開始退場，國際航班開始增加，滿手日元的國人也迫不及待地想要花手上的日元了。比較令人擔心的是中共 20 大雖然順利開完會，習大大也如大家預期的一樣，權力一把捉，並展開沒有前例的第三個任期。最新的政治局常委名單裡面沒有一位是以經濟見長的，希望接下來的五年中共會全力拼經濟，這樣台海也才會更安定。



圖一：央行貼放利率趨勢圖（資料來源：央行 <https://www.cbc.gov.tw/>）

台灣央行 2022 年來三度調高政策利率（如圖一），合計升息幅度只有 2 碼（0.5%），遠低於美國聯準會累計升息的 12 碼（3%）。由於房貸利息負擔增加，房市買氣會直接受影響。房市轉冷的事實可以從房貸及建築貸款餘額年增率持續下降來看。根據央行統計，房貸年增率在 2021 年 6 月時衝破二位數至 10.4%、

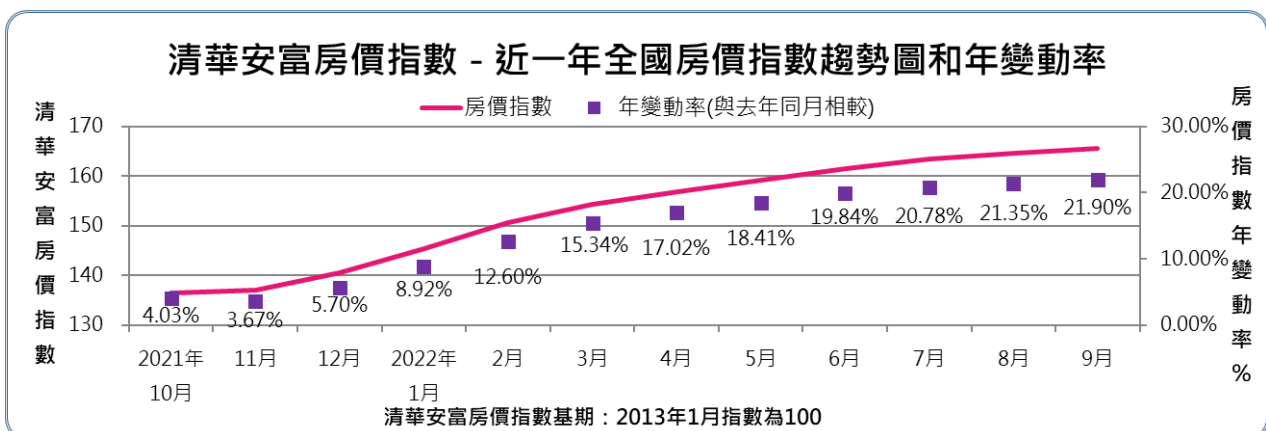


創近 15 年新高後開始反轉滑落，建築貸款年增率更早在 2021 年 1 月時上揚至 18.7%、創近十年新高後即開始回跌，至 2022 年 9 月底的統計數據已各來到 8.2% 及 12%（如表一）。

年度/月份	購屋貸款餘額	年增率(%)	建築貸款餘額	年增率(%)
2012/09	5.37 兆元	2.4%	1.46 兆元	9.5%
2013/09	5.55 兆元	3.2%	1.48 兆元	1.5%
2014/09	5.81 兆元	4.7%	1.60 兆元	7.9%
2015/09	5.98 兆元	2.9%	1.66 兆元	3.5%
2016/09	6.28 兆元	5.0%	1.63 兆元	-1.8%
2017/09	6.56 兆元	4.5%	1.70 兆元	4.1%
2018/09	6.87 兆元	4.8%	1.80 兆元	6.3%
2019/09	7.26 兆元	5.6%	2.00 兆元	11.0%
2020/09	7.81 兆元	7.7%	2.32 兆元	16.1%
2021/09	8.54 兆元	9.4%	2.70 兆元	16.3%
2022/09	9.24 兆元	8.2%	3.03 兆元	12.0%

表一：消費者貸款及建築貸款餘額統計（資料來源：央行 <https://www.cbc.gov.tw/>）

就房價指數來看，這一期的房價指數為 165.62（如圖二），與上個月相較上漲 0.67%，較去年同期則上漲 21.9%。所有縣市中以新竹表現最亮眼，年漲幅為 41.36%，接著為台南和高雄，年漲幅分別為 30.11%和 25.9%。



圖二：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



據內政部最新資料(如表二),2022年第二季全國房屋稅籍住宅數量超過900萬宅,超過七成集中於六都;與五年前(2017年第二季)相比住宅數量增加5.6%。比較各縣市五年來住宅增長幅度,一個有趣的現象是金門縣以14.8%成長幅度位居第一,因其住宅數量絕對值較小而成為全台住宅成長最快速的縣市。新竹縣漲幅10.9%居第二(若新竹縣市合併計算則漲幅為8.9%),桃園市增幅8.6%排名第三,是六都中住宅數量增速最快的區域。

單位：宅	全國	新北	台北	桃園	新竹縣市	台中	台南	高雄
2022年Q2	901.7萬	167.3萬	90.2萬	88.6萬	40.2萬	108.2萬	72.0萬	110.0萬
2021年Q2	891.3萬	165.4萬	90.1萬	86.8萬	39.7萬	106.4萬	71.0萬	108.7萬
2020年Q2	881.0萬	163.6萬	90.0萬	85.5萬	38.8萬	104.6萬	70.1萬	107.2萬
2019年Q2	872.2萬	162.0萬	89.6萬	84.1萬	38.2萬	103.2萬	69.4萬	106.2萬
2018年Q2	863.0萬	159.7萬	89.4萬	82.7萬	37.5萬	101.8萬	68.5萬	105.1萬
2017年Q2	854.0萬	157.3萬	89.3萬	81.6萬	36.9萬	100.7萬	67.6萬	104.3萬
五年增長	5.59%	6.38%	1.08%	8.59%	8.94%	7.50%	6.38%	5.51%

表二：房屋稅籍住宅類數量(資料來源：內政部不動產資訊平台)

而就租金的部份,根據主計處消費者物價指數房租類的統計,9月房租指數達106.77,續創歷史新高,且租金漲勢有擴大趨勢,過去三個月的房租指數年增率都超過2%,全台當中漲幅最大的區域是南部縣市(如表三)。上一次租金指數年增率連續超過2%,可以回推到1996年。

區域	全國	北部區域	中部區域	南部區域	東部區域
2019年	0.90%	0.92%	1.10%	0.80%	0.82%
2020年	0.90%	0.92%	0.78%	1.02%	0.77%
2021年	0.83%	0.71%	0.83%	1.15%	0.66%
2022年3月	1.01%	0.82%	1.01%	1.46%	1.47%
2022年6月	1.85%	1.88%	1.52%	2.28%	1.21%
2022年9月	2.07%	2.10%	1.84%	2.36%	1.92%

表三：區域別CPI房租指數年增率(資料來源：行政院主計總處)





台灣租金上漲太快嗎？看到新加坡的狀況我們可以慶幸身處在台灣了。根據新加坡 99.co 和 SRX 的 9 月報告顯示，新加坡私人公寓的租金與去年同期相比上漲了 30.9%，自 2020 年 12 月起連續 21 個月上漲；且 9 月份租屋量與去年同期相比上漲了 1.9%，與五年平均租屋量相比則高出 5.6%。

新加坡金管局、國家發展部和建屋發展局發布聯合聲明，為應對利率上升，9 月底收緊住房貸款的限額，確保審慎借貸；並提高用於計算總償債率和抵押貸款償付率的利率下限。又為緩和房市需求和確保價格合理，增加民眾排隊入住公共住宅的等待期約 15 個月，大幅限縮房市供應。此新限制以及房市供應緊縮，讓更多人無法買房只能轉向租房，導致新加坡租賃市場更火熱，推高房屋租賃價格。再加上外籍、高資產人士等移民的湧入，使得對房市需求更高。

隨著全球利率攀升，亞洲的房地產債務疑慮也從中國大陸擴散到其他國家。例如南韓政府祭出規模 50 兆韓元（近 350 億美元）的信用支援計畫，就是為了要讓市場安心不會有倒債的問題。越南央行在 9 月 22 日宣布升息 4 碼（1%），利率至 5%；又在 10 月 24 日宣布再次提高政策利率 1 個百分點，利率升至 6%，重貼現率也從 3.5% 提高到 4.5%。今年一個多月內二度升息，目的為了減輕越南盾的貶值壓力、降低通膨風險，同時也是為了要保護銀行體系。

美國的持續升息，雖然是要為了減緩通膨的壓力不得不採取的作法。但對美國的房地產市場而言，肯定是很大的利空。美國聯邦住房貸款抵押公司（Freddie Mac，簡稱房地美）調查指出，截至 10 月 27 日，30 年期固定抵押貸款平均利率已高達 7.08%，比上週 6.94% 增加 14 個基點（0.01%），比去年同期 3.14% 增加 394 個基點，創 20 年來新高，高利率將使房市更加停滯。

受到抵押貸款利率高漲、通貨膨脹持續上升、股市低迷再加上經濟前景未明，美國房市陷入動盪。美國房地產網站 Redfin 根據 2022 年 2 月至 8 月房價、房價跌幅、房屋供應量、售價與定價比（sale-to-list ratio）、房屋銷售速度等指標的變化，



對全美人口最多的 100 大都會區進行分析；房市降溫速度最快的十大都市依序是西雅圖（華盛頓州）、拉斯維加斯（內華達州）、聖荷西（加州）、聖地牙哥（加州）、沙加緬度（加州）、丹佛（科羅拉多州）、鳳凰城（亞利桑那州）、屋崙（加州）、北港（佛州）和塔科馬（華州）。前十大降溫速度最快的都市，幾乎為房價長期昂貴的西岸都會區，或是在疫情期間吸引大量人口遷入、明顯變得較不可負擔的地區。

來聽聽好消息吧。營建成本上漲，拉抬新建案房價的現象可望舒緩。根據主計總處營造工程物價指數顯示，過去十年尚算平穩的指數，自 2020 年 9 月突破 110 後，後續指數即一路上揚，今年 5 月創下歷史新高的 132.74，不過短期內隨原物料價格走跌，營造工程物價指數也出現漲不動的現象，甚至連續三個月下跌，8 月修正至 130.63，9 月緩升至 131.41。全球原物料價格開始修正，也讓部分的營造材料價格走跌，由營建成本推升房價的預期應該會放緩。但營建工資仍很高，營造工程物價指數中的勞務工資類在 9 月此指數還創下歷史新高的 118.81。

另外一個好消息是台灣的銀行都已經開始「超前部署」來因應房地產市場之後可能出現的軟著陸。依《銀行法》第 72-2 條，銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，以總存款加金融債總額 30% 為限；各銀行內部多以 28% 為警戒水位，超過者就會提高房貸利率、降低成數來因應。從金管會 9 月底不動產放款統計可以得知，僅有八家銀行比率落在逾 28% 警戒區中，代表了銀行持續從不動產市場回籠資金，脫離警戒區的銀行家數愈來愈多。

在本期專欄的最後，和大家提醒一下，再不到一個月就要百里侯的選舉了。大家要記得去投票。感覺今年的選舉除了特定幾個縣市很熱鬧以外，其它大部份縣市好像選情有點冷。希望今年的選舉能平安順利，然後新的市府團隊能在未來穩定房市以及保障市民的居住權！