



房地產景氣分析

Reporter : 簡淑苹
Date : 11/19/2012



Outline



總體經濟景氣循環因素

外因學說

- 發生於經濟體制外的變因，衝擊經濟體系出現循環性波動
- Ex. 戰爭、技術創新、資源開發、人口增加、地理新發現、心理學說等

內因學說

- 發生於經濟體制內經濟變數的不確定性，引發循環性的波動
- Ex. 貨幣過度投資理論、消費不足理論、儲蓄過度理論等

房地產景氣循環的各種說法

金融貨幣的因素

- 國外－房地產活動與金融貨幣政策特別相關 esp. 美國
- 國內－因貸款成數差異小，利率變動影響程度較小

房地產業本身的特性（特別是營建業）

- 營建業活動本身就具有其季節性，台灣有所謂：三月、十月「黃金檔期」，七月鬼月業績就要「度小月」的說法。惟該說法僅是針對波動中的「季節」因子變動現象作說明，對於「循環」因子的變動並未澄清。

門檻需求理論

- 民間特別流行「七年房地產景氣一循環」之說法，乃認為儲蓄到一定年限，始有能力籌足購屋自備款而跨越買房子的「門檻」而來。惟這種說法有若干矛盾（P.539-540）。

蛛網理論

- 探討房地產市場中，當需求或供給發生變動時，從舊均衡點轉向新均衡點變動的動態過程。由於房屋有生產週期較長的特性，例如建築業獲知房地產景氣變動而作決策，至產品的供應約有一年至三年不等的時間落後，因此房地產無法於短期間作彈性的調整，故有循環的現象。

影響房地產景氣循環之因素



房地產景氣指標

景氣綜合指標

- 此一指數不僅能反映景氣變化方向，並可顯示變化的大小。編制九步驟（P.563-564）

景氣對策信號

- 一組類似交通管制信號：紅黃綠燈所組成之標誌，提供政府採取因應措施之參考。編制三步驟（P.564-565）

廠商經營調查（或稱營建氣候指標）

- 綜合企業家對目前市場情況及未來半年內之景氣判斷而成，用以反應企業家預期心理的指標。此調查可用來預測短期的景氣變動，是屬於質方面的指標，與前述量化方式的景氣綜合指標全然不同。

房地產景氣指標之選取

投資面

- 1.平均每人國民生產毛額變動率
- 2.前期住宅投資
- 3.證券價格指數（營建股）
- 4.貨幣供給額變動率
- 5.中期放款利率(-)
- 6.貸款成數高低
- 7.土地及建築物買賣移轉登記件數

生產面

- 1.建造執照面積
- 2.使用執照面積
- 3.房屋建築類指數
- 4.房屋建築從業人數
- 5.住宅投資實質水準
- 6.開工面積

交易面

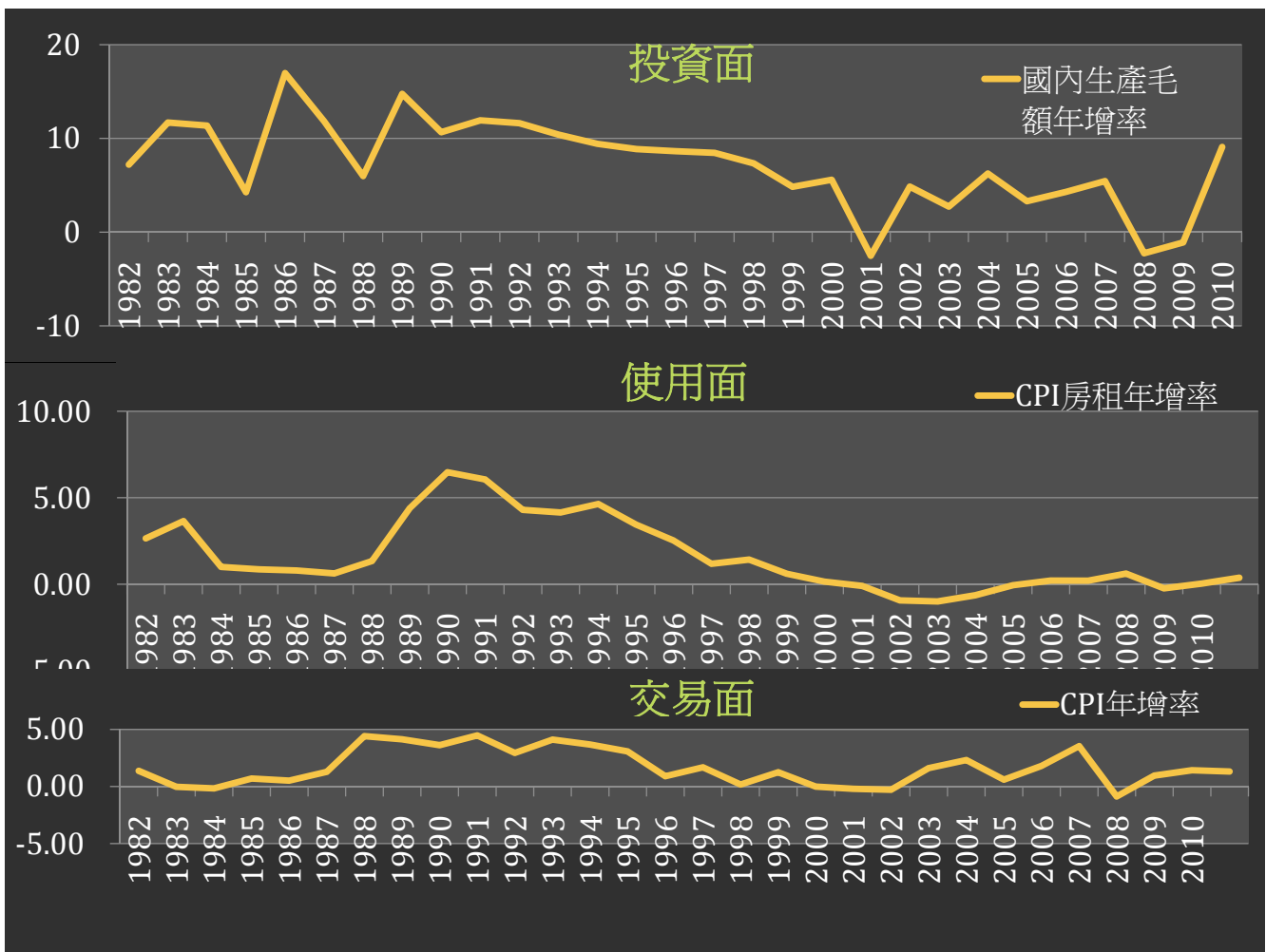
- 1.平均房價變動率
- 2.銷售率
- 3.契稅件數
- 4.建築買賣移轉登記件數

使用面

- 1.空屋率(-)
- 2.用電量不足基本度數之戶數(-)
- 3.租金水準指數
- 4.自有住宅的比例
- 5.每戶住宅面積(-)

台灣房地產景氣綜合指標趨勢

種類	投資面	生產面	交易面	使用面
領先指標	1.平均每人國內生產毛額變動率 2.貨幣供給額變動率 (M2) 3.股價指數變動率		1.預售屋平均房價變動率 2.消費者物價指數變動率 3.買賣契稅件數	
同時指標	純土地買賣移轉登記件數	房屋建築類指數變動率	土地增值稅額	使用率
落後指標	勞動者薪資所得	1.建築執照面積 2.房屋建築人數 3.使用執照面積	1.銷售率 2.預售個案數	房屋租金價格指數變動率



房地產景氣與總體經濟景氣之關係

擴張期、收縮期平均月數

- 擴張期—房地產46個月，總體經濟43個月
- 收縮期—房地產收縮期21個月，總體經濟20個月

循環週期平均月數

- 房地產69個月，總體經濟63個月

擴張期、收縮期的變動幅度

- 房地產擴張期變動22個月，總體經濟19個月

房地產景氣與總體經濟景氣時間上的關係

- 房地產景氣到達谷底時間比總體經濟晚約5個月，進入擴張期之後再到頂峰時間比總體經濟景氣晚約12個月
- 進入收縮期再到達谷底時間比總體經濟景氣晚約14個月



Thank You !

問題討論

綜以上所述，

你認為房地產真的是火車頭產業嗎？