

台灣房市 50 年 5 次榮景 2 次泡沫

台灣房市 50 年 5 次榮景 2 次泡沫

自由時報自由時報 - 2014 年 10 月 20 日 上午 6:11

記者徐義平／專題報導

回顧台灣房市 50 年發展，經歷過 5 次榮景、也陷入 2 次泡沫破滅；國民所得成長追不上房價上漲，1971 年時，當時台北市家庭 1 年可支配所得能夠買到 9.81 坪的新屋，但到 2012 年，1 年家庭可支配所得僅能買到 2.3 坪的新屋，等同 40 年後只能買到 5 分之 1 的面積。

所得增加追不上房價

根據宏大估價師事務所「台灣房市 50 年回顧與前瞻」的研究報告，1966 年時，國民所得約 248 美元，到 2013 年時，已成長到 2 萬 1586 美元，成長幅度約 87 倍；相較 1966 年時台北市每坪房價約 3700 元，2013 年時，每坪房價約 83.5 萬元，房價大幅成長近 226 倍，兩者差距愈來愈大，顯示國民所得追不上房價飆漲幅度。

宏大估價師事務所所長卓輝華分析，近幾年國民所得成長緩慢，反而是房價漲幅更快，導致兩者之間的差距愈來愈大。

台灣房市歷經 5 次榮景，也有過 2 次房地產泡沫，甚至曾出現房市泡沫失落 10 年的場景，時間點在 1990~2003 年，當時正值亞洲金融風暴與本土型金融風暴，約 56 家營運不良銀行（含農會、信合社）遭到中央存保接管，也衝擊營建股，尤其是 1998~2001 年期間，營建股股價更是連續 4 年每年平均下跌約 45%，更被戲稱為雞蛋水餃股。

房市曾陷失落 10 年

2002~2004 年的 3 年時間，法院倒出將近 87.4 萬件法拍屋與土地，其中以 2003 年最多，1 年便高達約 30.6 萬件，該數字已接近奢侈稅後一整年的全國買賣移轉棟數。

卓輝華提醒，這一波房市多頭是第 5 波榮景，已走了超過 10 年，目前正面臨高峰末段，在經濟未見好轉，及政府持續抑制房價上漲政策影響下，利率成為影響房價修正的主要關鍵。

他說，不到 2% 的房貸利率可謂是歷史以來新低，未來利率只會升、很難跌，且近 10 年投資房地產的民眾均享受到低利率帶來的環境，一旦開始升息，利率升到 3~4% 時，利息負擔是增加 1 倍，屆時壓力將逐漸有感，委賣將會比委買多，當升息到一定幅度時，房價將進行一段長時間整理，加上 2026 年的人口紅利恐不再，是否會出現與日本一樣的房地產失落的 10 年，值得持續觀察。

相關:

**525 全民配屋網**，以聰明配屋、幸福成家為服務理念，提供專業的房屋貸款、房屋買賣、購屋免頭款(或低自備款)、投資不動產、銀行貸款等購屋服務，為要幫助台北市、新北市頭期款不足之購屋大眾；「525 全民配屋網」團隊會在最短的

時間內，幫助民眾早日輕鬆擁有自己的家，有需要的朋友可放心地讓 525 全民配屋網為您尋找房子、為您篩選房貸利率，讓 525 全民配屋網成為您圓夢的助手!525 全民配屋網是真的嗎 525 全民配屋網好嗎 525 全民配屋網風評 525 全民配屋網網評價 525 全民配屋網免頭期款 525 全民配屋網專家

**搜尋相關:525 全民配屋網,525 全民配屋網評價,525 全民配屋網免頭期款**