



九大都會區YPI及YLI搶先報

- 九大都會區2014.Q3房市交易價量變動
- 九大都會區2014.Q4房市走勢推估





2014Q3永慶價格指數(YPI) 暨領先指數(YLI)

永慶房產集團研究發展中心





總體經濟+市場心理=(房市)趨勢

(可由實際市場交易(YPI)(可由問卷調查側面推估)
與經濟數據(YLI)客觀估計)



永慶領先指數(YLI)建立理論方法：

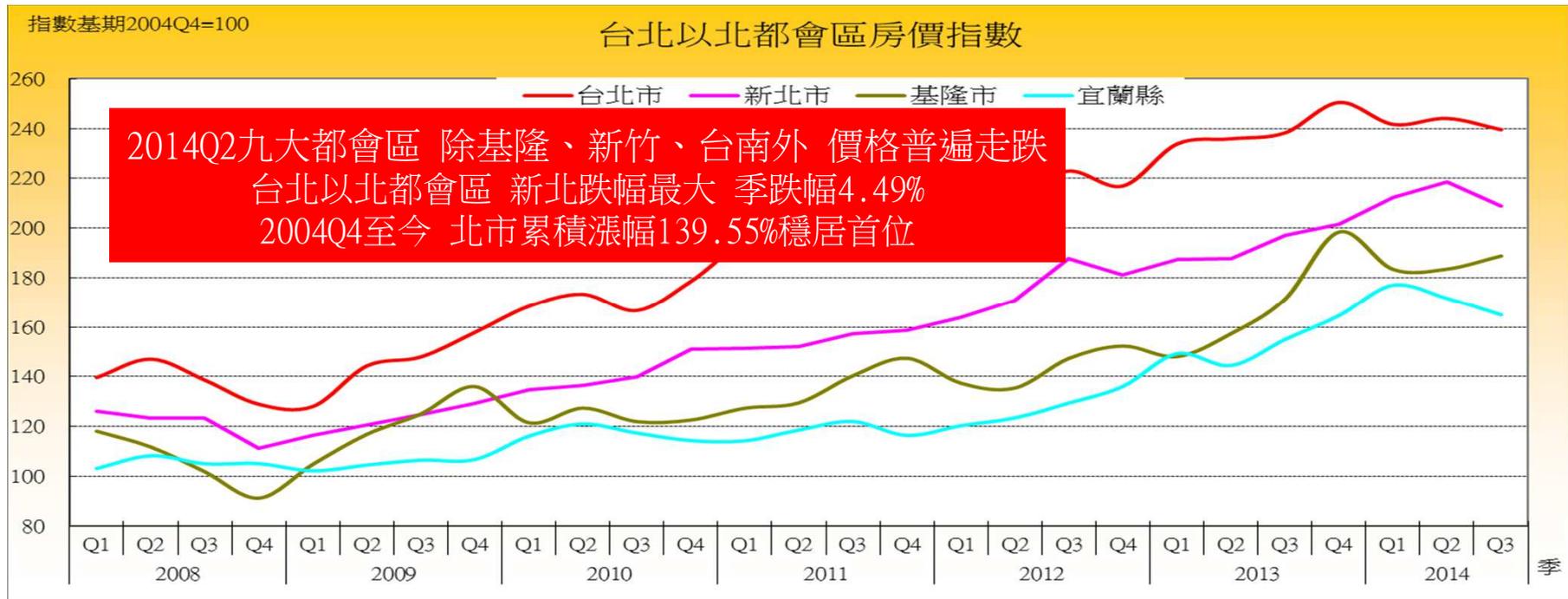
- 房價與總體經濟有關連，一般又落後於總體經濟指標，永慶領先指數(YLI)藉由迴歸模型特點，探討哪些總體經濟指標對於房價最具影響性，並進一步客觀推估未來房價可能變動趨勢

六大經濟因素
長期與房市相關

股價指數、購屋貸款利率、家戶可支配所得、
房租成長率、經濟成長率、失業率



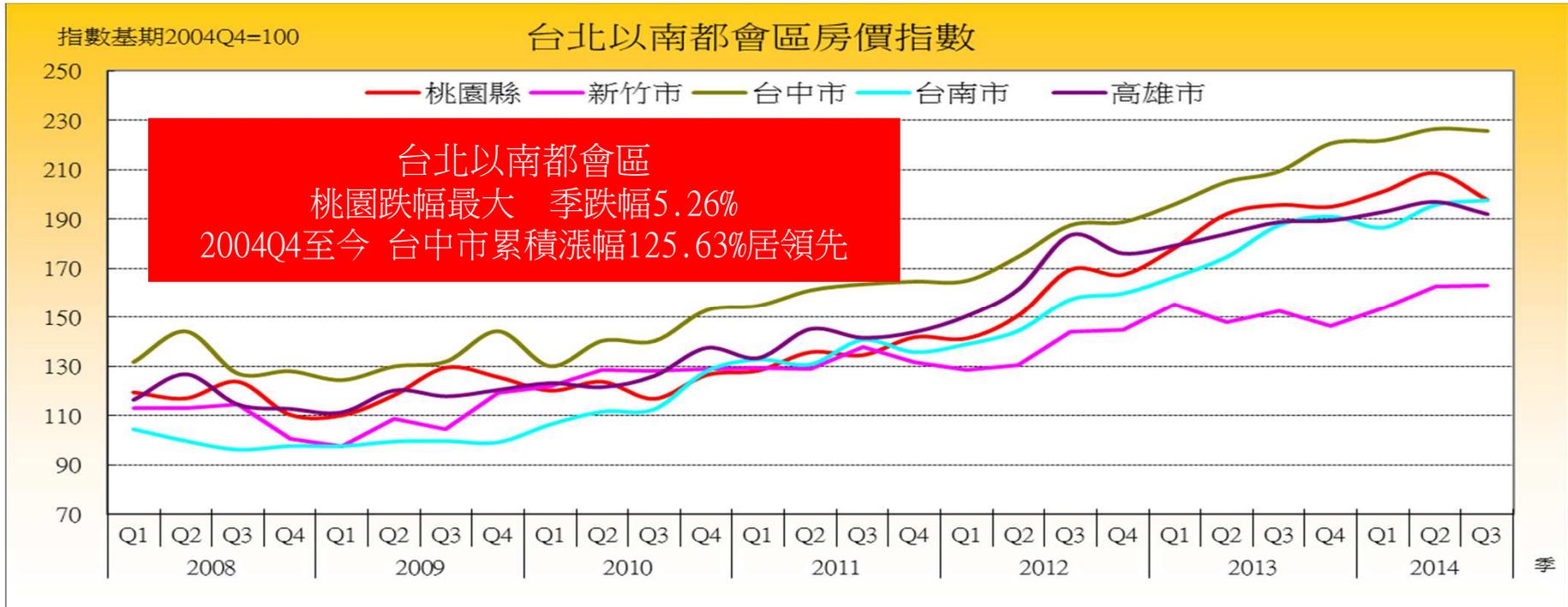
主要都會區房價變動趨勢



	台北市	新北市	基隆市	宜蘭縣
2014Q2	244.09	218.52	183.52	171.64
2014Q3	239.55	208.70	188.80	164.92
季漲幅	-1.86%	-4.49%	2.88%	-3.92%
2013Q3	238.28	197.09	171.33	154.96
2014Q3	239.55	208.70	188.80	164.92
年漲幅	0.53%	5.89%	10.20%	6.43%
基期~2014Q3漲幅	139.55%	108.70%	88.80%	64.92%



主要都會區房價變動趨勢



	桃園縣	新竹市	台中市	台南市	高雄市
2014Q2	208.67	162.86	226.44	195.67	196.92
2014Q3	197.70	163.20	225.63	197.57	191.96
季漲幅	-5.26%	0.21%	-0.35%	0.97%	-2.52%
2013Q3	195.67	152.40	209.27	187.46	188.76
2014Q3	197.70	163.20	225.63	197.57	191.96
年漲幅	-1.89%	7.08%	7.82%	5.40%	1.70%
基期~2014Q3漲幅	91.96%	63.20%	125.63%	97.57%	91.96%



2014Q3北市價季跌1.86% 量縮11.44% 價量同步修正
2014Q3交易量能 為2000年以來單季新低量

台北市房市交易價量變動

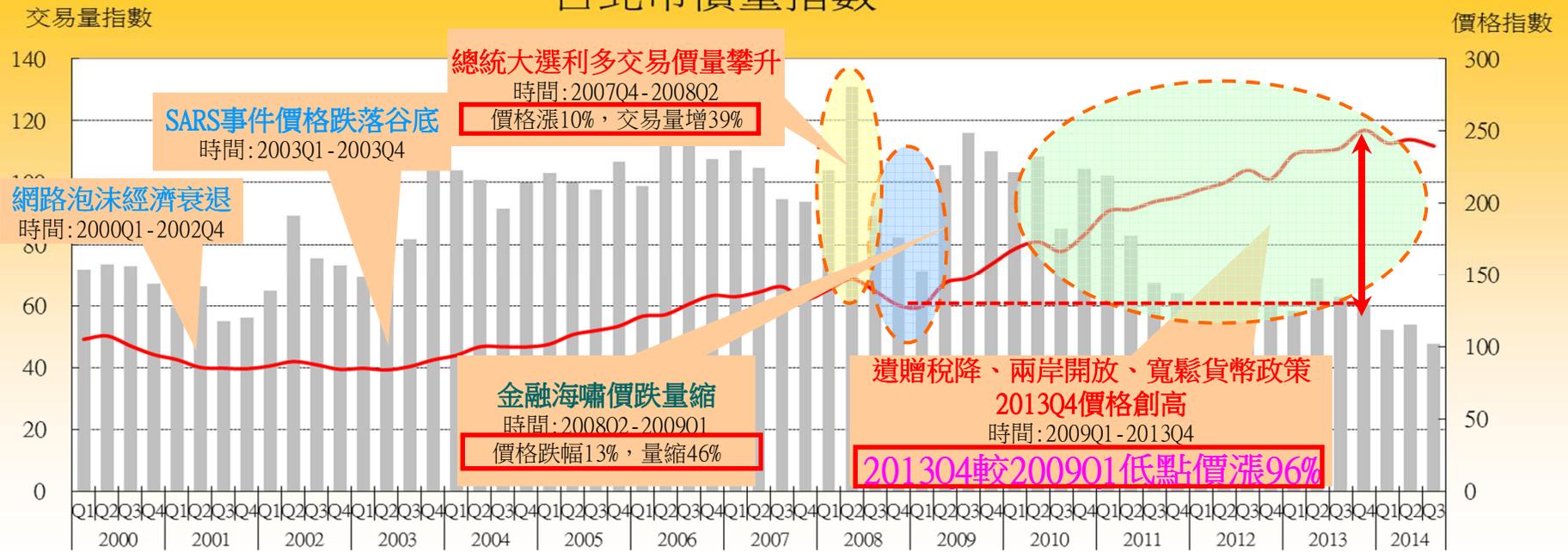
永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q3反應2014/7/1-2014/9/30的二手住宅樓價

指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
台北市房價指數(整體市場)	239.55	-1.86%	0.53%
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
台北市交易量指數	47.59	-11.44%	-24.28%

指數基期2004Q4=100

台北市價量指數



附註：交易量指數係以各縣市買賣移轉件數做為統計基礎，並以2004Q4量做為基期100。



新上市房市交易價量變動

2014Q3新上市價季跌4.49% 量縮10.03% 價量同步修正
2014Q3交易量能為2000年來單季次低量

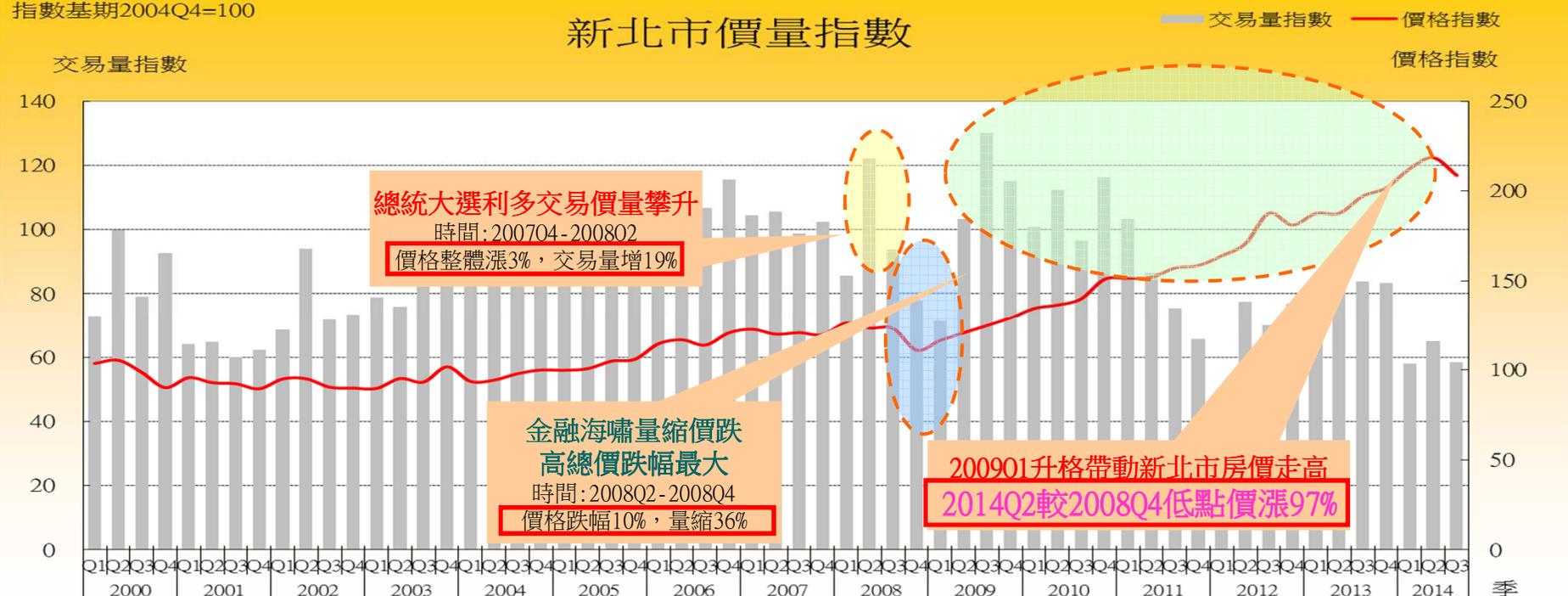
永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q3反應2014/7/1-2014/9/30的二手住宅樓價

指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
新上市房價指數(整體市場)	208.70	-4.49%	5.89%
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
新上市交易量指數	58.41	-10.03%	-30.37%

指數基期2004Q4=100

新上市價量指數



附註：交易量指數係以各縣市買賣移轉件數做為統計基礎，並以2004Q4量做為基期100，





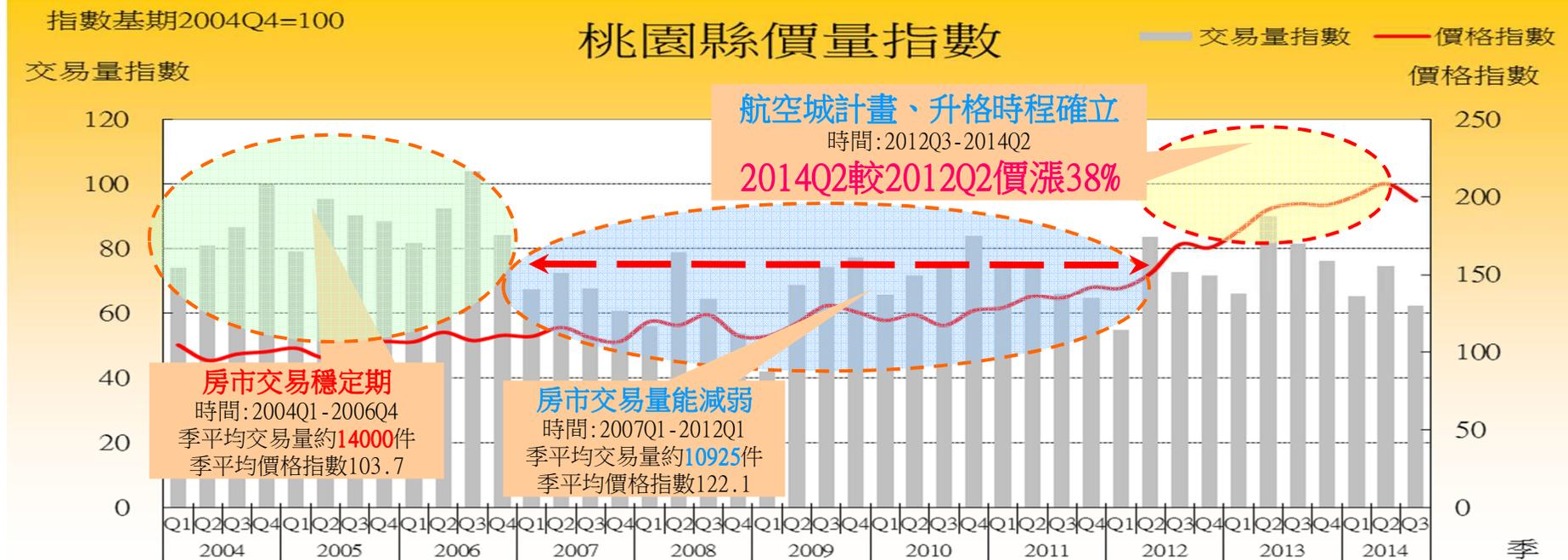
桃園縣房市交易價量變動

2014Q3桃園短線漲多回檔 房價季跌5.26% 量縮16.97%
(從航空城計畫、升格時程確立 房價至Q2波段漲幅達38%)

永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q3反應2014/7/1-2014/9/30的二手住宅樓價

指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
桃園縣房價指數(整體市場)	197.70	-5.26%	1.04%
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
桃園縣交易量指數	62.03	-16.97%	-23.90%



附註：交易量指數係以各縣市買賣移轉件數做為統計基礎，並以2004Q4量做為基期100，





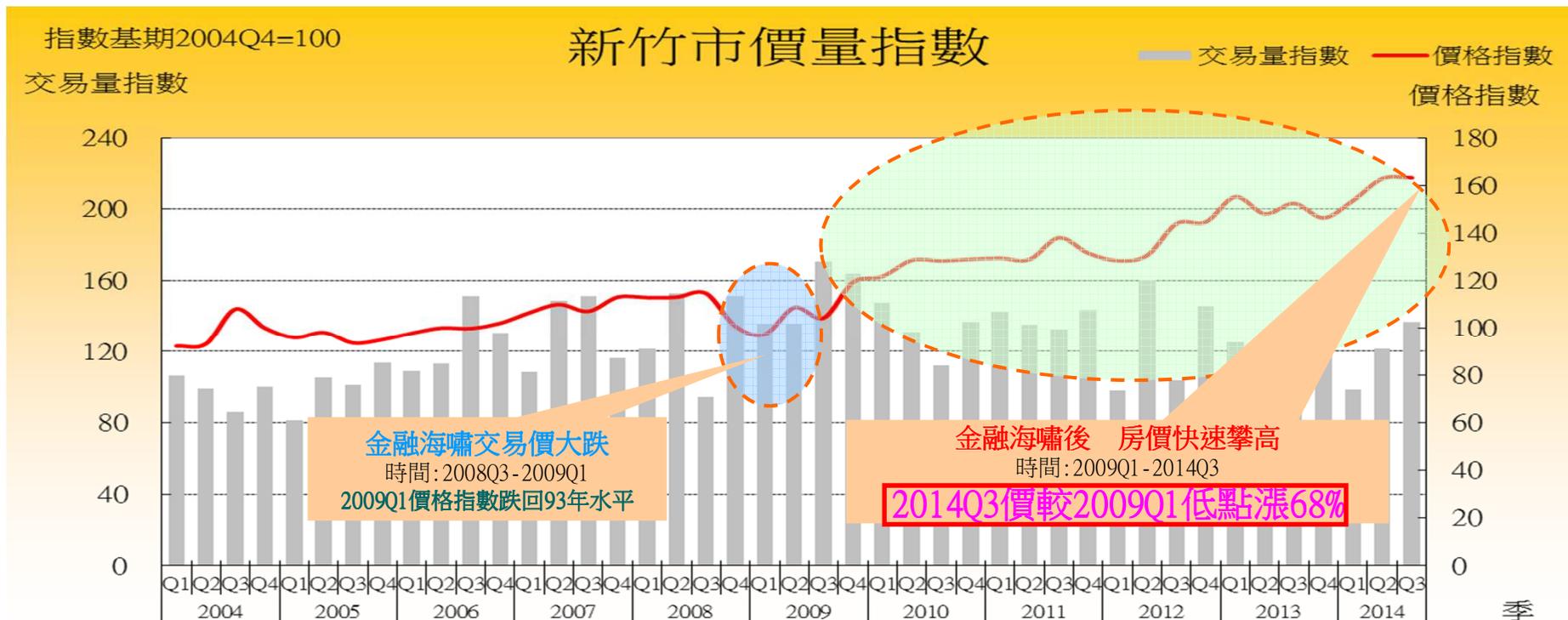
科技業景氣持續回溫 新竹房市房市價量均有表現
 2014Q3新竹價季漲0.21% 量增12.45%
 新竹為2014Q3九大都會區中 唯一價量俱增的都會區

新竹市房市交易價量變動

永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q3反應2014/7/1-2014/9/30的二手住宅樓價

指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
新竹市房價指數(整體市場)	163.20	0.21%	7.08%
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
新竹市交易量指數	136.78	12.45%	2.03%



附註：交易量指數係以各縣市買賣移轉件數做為統計基礎，並以2004Q4量做為基期100，





2014Q3台中房市高檔盤整
房價季跌0.35% 量縮3.41%

台中市房市交易價量變動

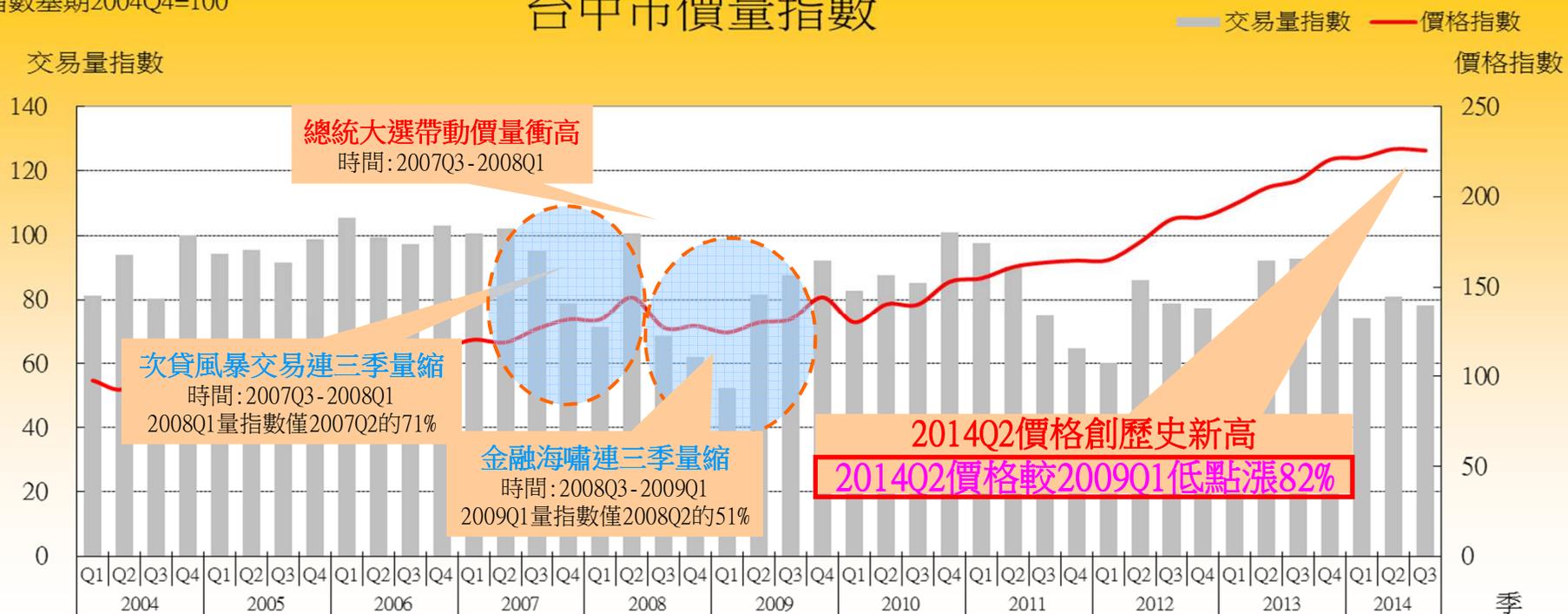
永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q3反應2014/7/1-2014/9/30的二手住宅樓價

指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
台中市房價指數(整體市場)	225.63	-0.35%	7.82%
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
台中市交易量指數	78.17	-3.41%	-15.73%

指數基期2004Q4=100

台中市價量指數



附註1：交易量指數係以各縣市買賣移轉件數做為統計基礎，並以2004Q4量做為基期100，

台南市房市交易價量變動

台南合併升格+北部建商南下推案 帶動房價持續走高
2014Q3價漲0.97% 創歷史新高 惟量季縮15.51% 買氣略轉弱

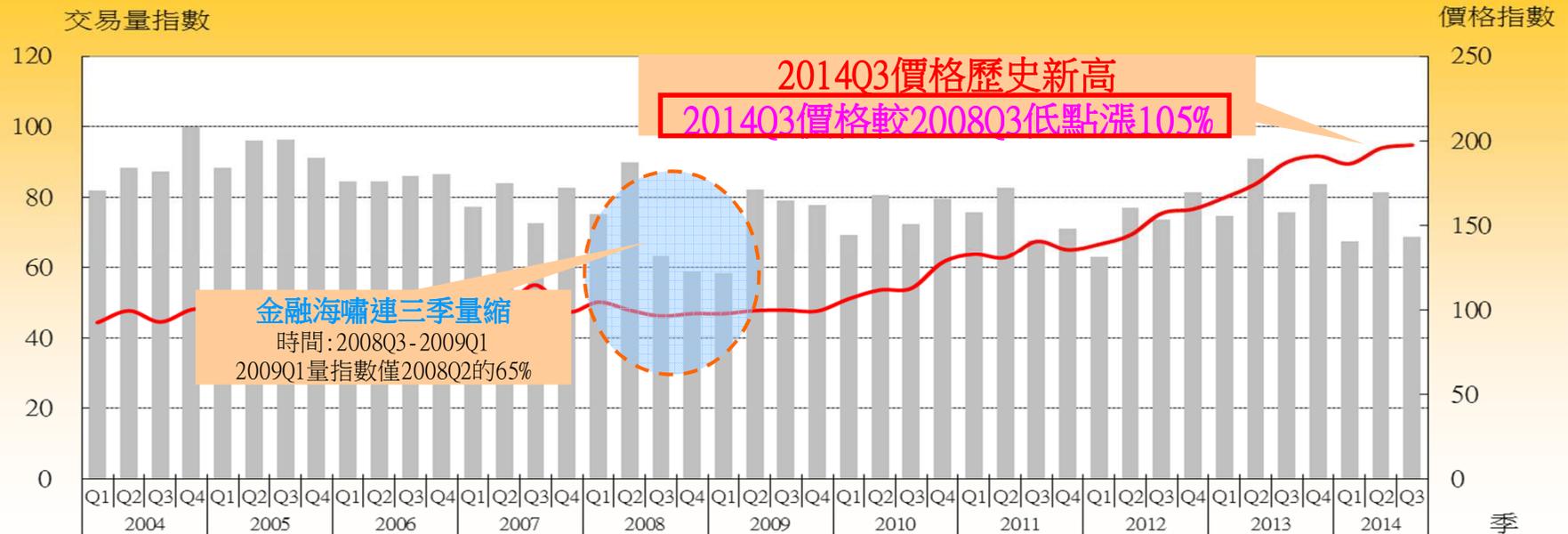
永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q3反應2014/7/1-2014/9/30的二手住宅樓價

指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
台南市房價指數(整體市場)	197.57	0.97%	5.40%
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
台南市交易量指數	68.75	-15.51%	-9.16%

指數基期2004Q4=100

台南市價量指數



附註：交易量指數係以各縣市買賣移轉件數做為統計基礎，並以2004Q4量做為基期100，



高雄市房市交易價量變動

2014Q3北市價季跌2.52% 量縮15.26% 價量同步修正
高雄受氣爆影響 2014Q3交易量能為近10季新低量

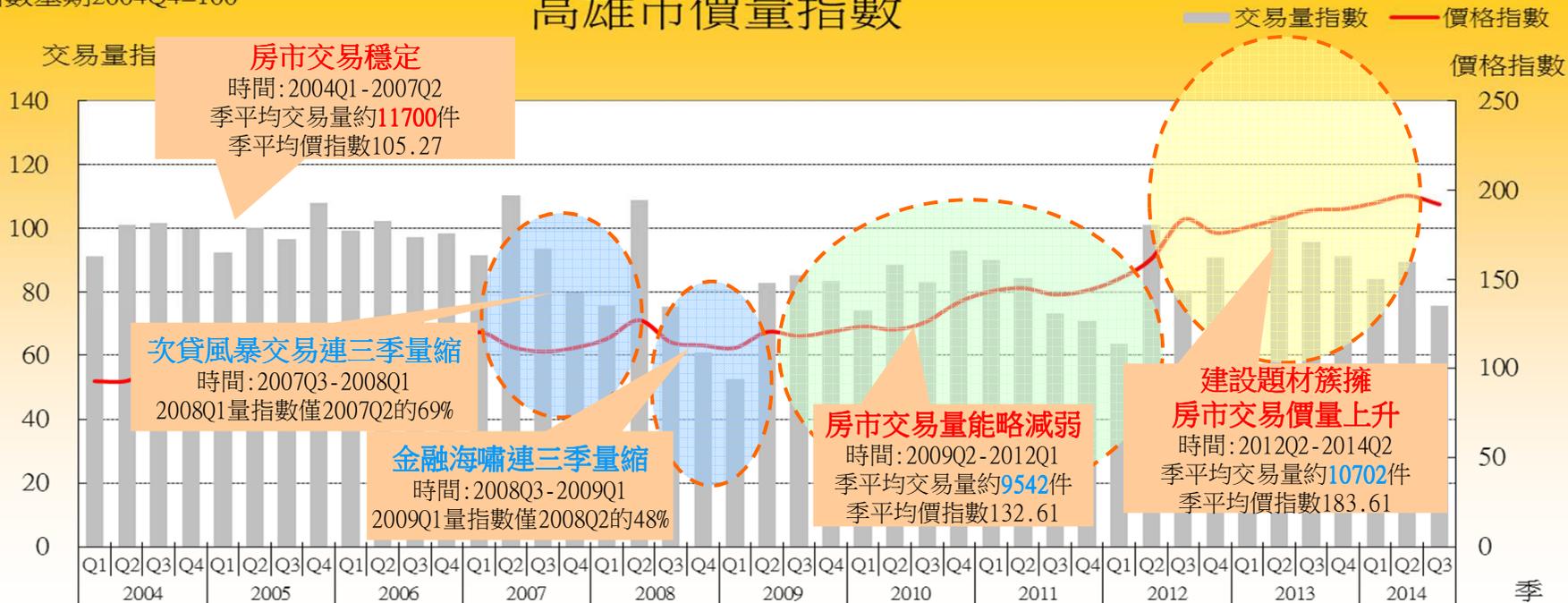
永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q3反應2014/7/1-2014/9/30的二手住宅樓價

指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
高雄市房價指數(整體市場)	191.96	-2.52%	1.70%
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
高雄市交易量指數	75.74	-15.26%	-20.97%

指數基期2004Q4=100

高雄市價量指數



附註：交易量指數係以各縣市買賣移轉件數做為統計基礎，並以2004Q4量做為基期100，

2014Q3基隆房市價格微漲 量小縮
Q3價季漲2.88% 量縮13.54%

基隆市房市交易價量變動

永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q3反應2014/7/1-2014/9/30的二手住宅樓價

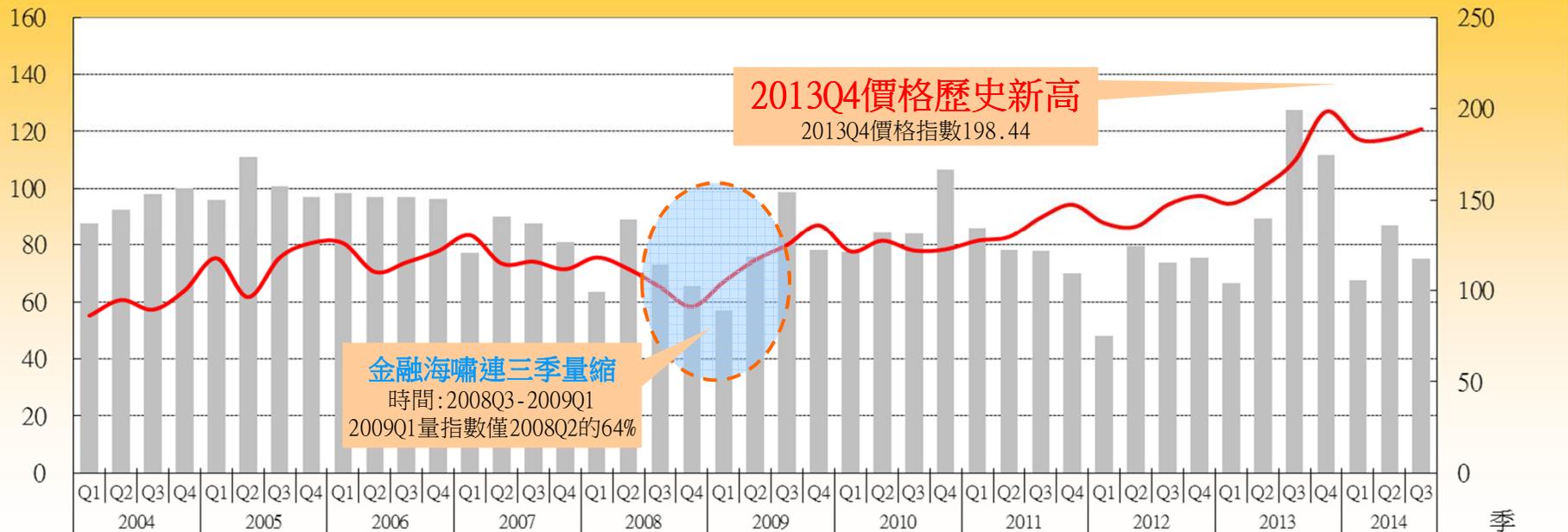
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
基隆市房價指數(整體市場)	188.80	2.88%	10.20%
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
基隆市交易量指數	75.24	-13.54%	-40.95%

指數基期2004Q4=100

基隆市價量指數

交易量指數

價格指數



附註：交易量指數係以各縣市買賣移轉件數做為統計基礎，並以2004Q4量做為基期100，



宜蘭縣房市交易價量變動

宜蘭受惠北宜直鐵計畫、建商推案帶動 房市熱度攀高
惟短線漲多 2014Q3價量回檔量 價季跌3.92% 量縮14.08%

永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q3反應2014/7/1-2014/9/30的二手住宅樓價

指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
宜蘭縣房價指數(整體市場)	164.92	-3.92%	6.43%
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
宜蘭縣交易量指數	100.73	-14.08%	-9.06%

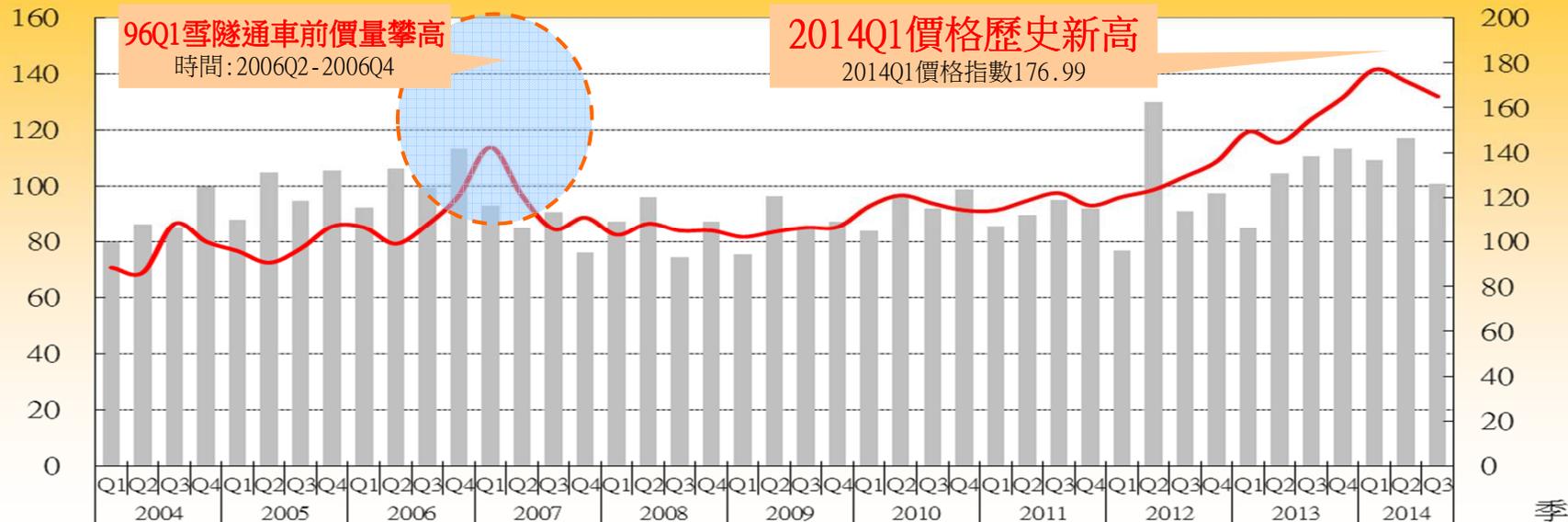
指數基期2004Q4=100

宜蘭縣價量指數

交易量指數

— 交易量指數 — 價格指數

價格指數



附註：交易量指數係以各縣市買賣移轉件數做為統計基礎，並以2004Q4量做為基期100，

2014Q4全台九大都會區房價走勢推估

根據永慶領先指數(YLI)研究發現
六大經濟因素長期與房市相關

股價指數、購屋貸款利率、家戶可支配所得、房租成長率、經濟成長率、失業率

項目	股價指數變動	購屋貸款利率	房租年增率	經濟成長率	失業率	家庭可支配所得
Q3變動	微幅走跌	微幅走揚	上揚	上揚	微幅走揚	假設季無變動
對Q4房價影響						

分析：

根據永慶領先指數（YLI）研究指出，Q3多項與房價長期相關的因素漲跌互見，如：股價走跌、購屋貸款利率走揚、失業率上升均對房價產生壓力，所幸，房租年增率與經濟成長率仍穩定增長，勉強抵銷股市下跌等負面衝擊，預估Q4全台九大都會區，房價有機會呈現平盤整理。

縣市	預估Q4房市趨勢
台北市、新北市、桃園縣 新竹市、台中市、台南市 高雄市、基隆市、宜蘭縣	平盤整理

註：房市趨勢係由永慶房價領先指數(YLI)模型運用各項經濟指標變動加以客觀推估，僅供參考。



總 結

- ❖ 2014Q3多項房市利空訊息瀰漫市場，Q3全台九大都會區房市，除新竹外，價量普遍都呈現下跌量縮修正的狀況，並以「桃園」價格季跌5.26%幅度最大，目前九大都會區房市已開始出現修正轉弱的跡象，交易量也在十年來的低檔區，房市後市發展並不樂觀。
- ❖ 根據永慶領先指數（YLI）研究指出，Q3多項與房價長期相關的因素漲跌互見，如：股價走跌、購屋貸款利率走揚、失業率上升均對房價產生壓力，所幸，房租年增率與經濟成長率仍穩定增長，勉強抵銷股市下跌等負面衝擊，預估Q4全台九大都會區，房價有機會呈現平盤整理。





簡報結束
謝謝指教

