



九大都會區YPI及YLI搶先報

- 九大都會區2014.Q4房市交易價量變動
- 九大都會區2015.Q1房市走勢推估





2014Q4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

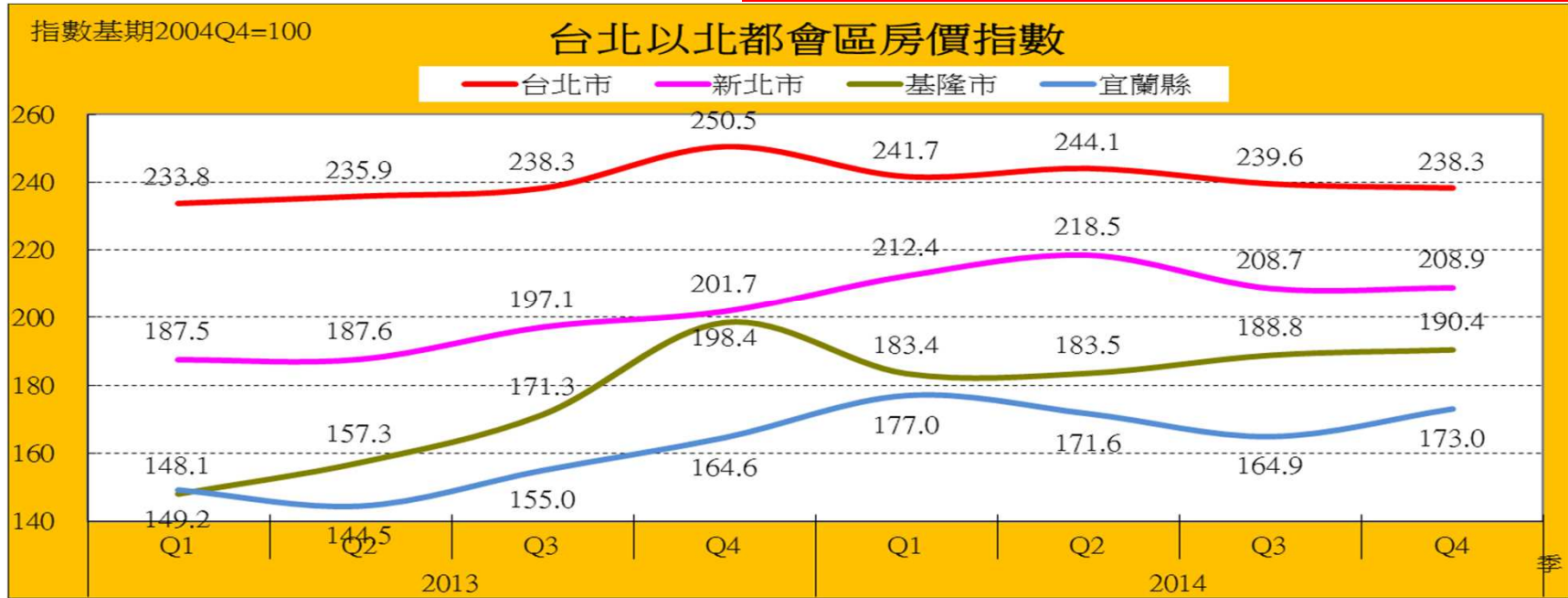
六大經濟因素
長期與房市相關

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

2014Q4九都 除新竹及台中續創新高外
雙北房價已有下跌趨勢(北市年跌幅達4.86%)
其餘都會區呈高檔盤整
2004Q4至今 北市累積漲幅138.32%仍穩居首位

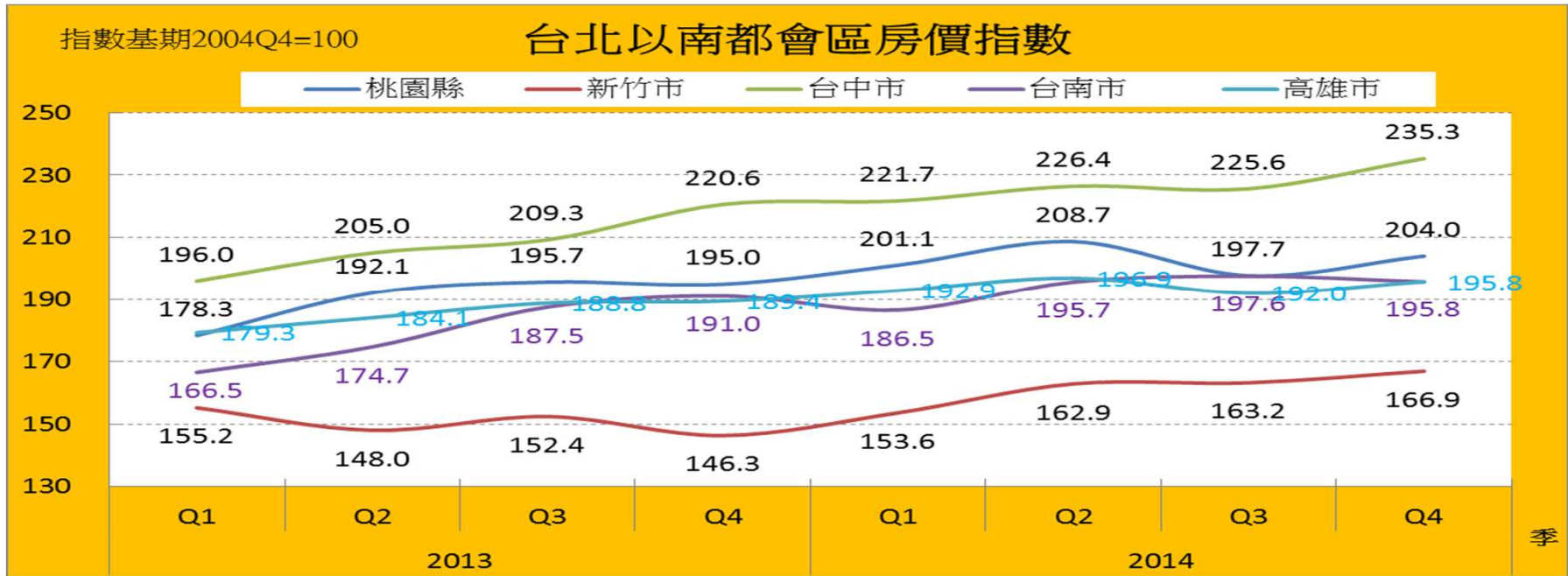


	台北市	新北市	基隆市	宜蘭縣
2014Q3	239.55	208.70	188.80	164.92
2014Q4	238.32	208.89	190.38	173.02
季漲幅	-0.51%	0.09%	0.84%	4.91%
2013Q4	250.50	201.73	198.44	164.60
2014Q4	238.32	208.89	190.38	173.02
年漲幅	-4.86%	3.55%	-4.06%	5.11%
基期~2014Q4漲幅	138.32%	108.89%	90.38%	73.02%



主要都會區房價變動趨勢

台北以南都會區
2014Q4新竹及台中房價創新高
2004Q4至今 台中市累積漲幅133.63%居領先



	桃園市	新竹市	台中市	台南市	高雄市
2014Q3	197.70	163.20	225.63	197.57	191.96
2014Q4	204.02	166.92	235.31	195.77	195.79
季漲幅	3.20%	2.28%	4.29%	-0.91%	1.99%
2013Q4	194.97	146.31	220.61	191.04	189.40
2014Q4	204.02	166.92	235.31	195.77	195.79
年漲幅	0.42%	14.08%	6.66%	2.47%	3.37%
基期~2014Q4漲幅	95.79%	66.92%	135.31%	95.77%	95.79%



2014Q4北市價季跌0.51% 價量均較去年同期修正
Q4價格連兩季下跌 為近五季新低

台北市房市交易價量變動

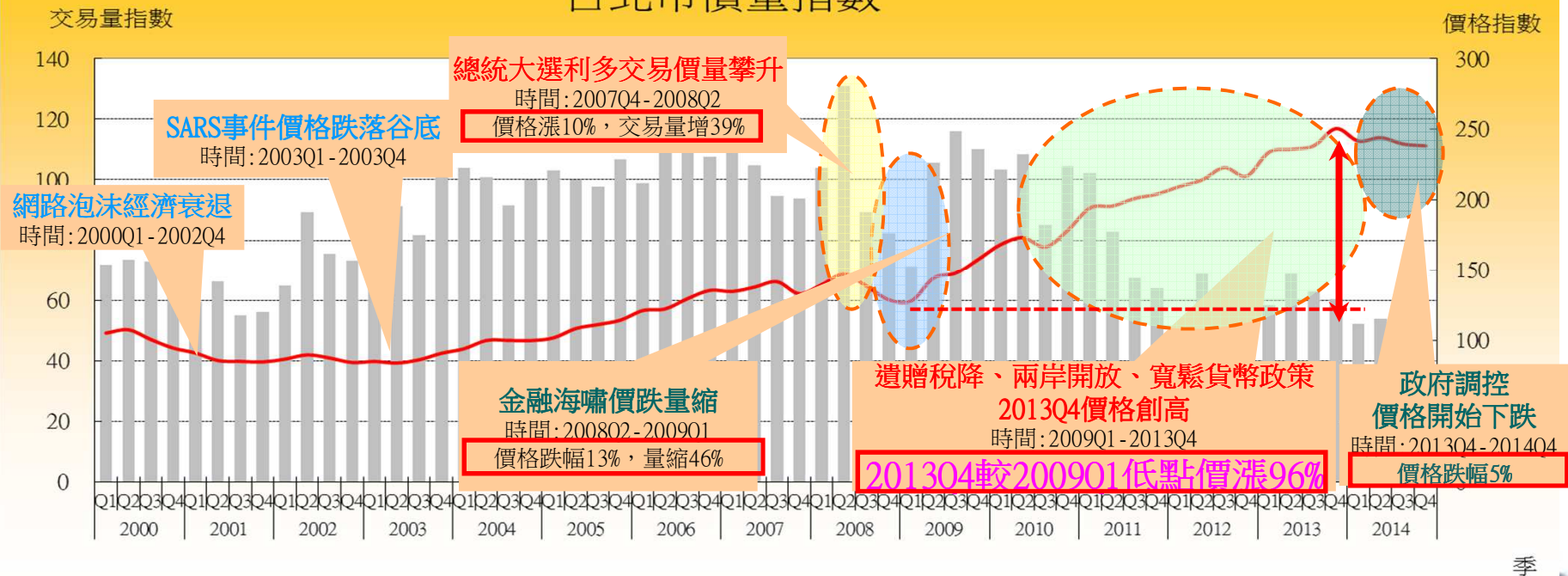
永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q4反應2014/9/1-2014/12/31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)	238.32	-0.51%	-4.86%
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	49.54	4.11%	-17.96%

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。



新北市房市交易價量變動

2014Q4新北價季漲0.09% 量縮3.52% 價盤整量旺季不旺
2014Q4交易量能為2000年來單季次低量

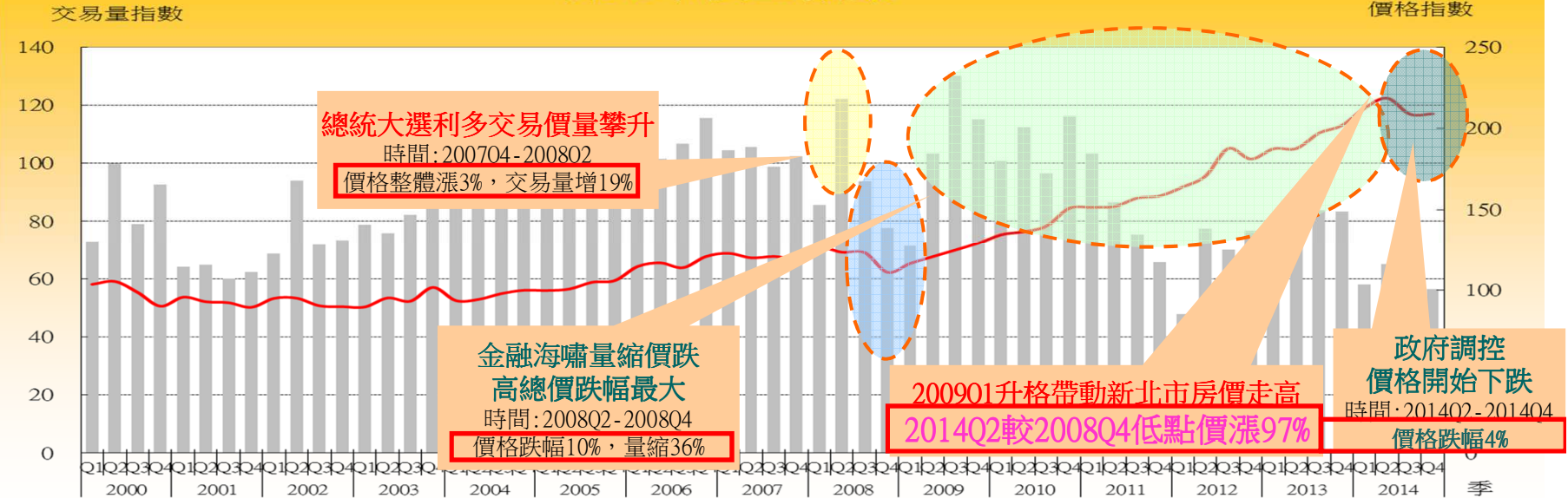
永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q4反應2014/9/1-2014/12/31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
新北市房價指數(整體市場)	208.89	0.09%	5.99%
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
新北市交易量指數	56.35	-3.52%	-32.81%

指數基期2004Q4=100

新北市價量指數



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，





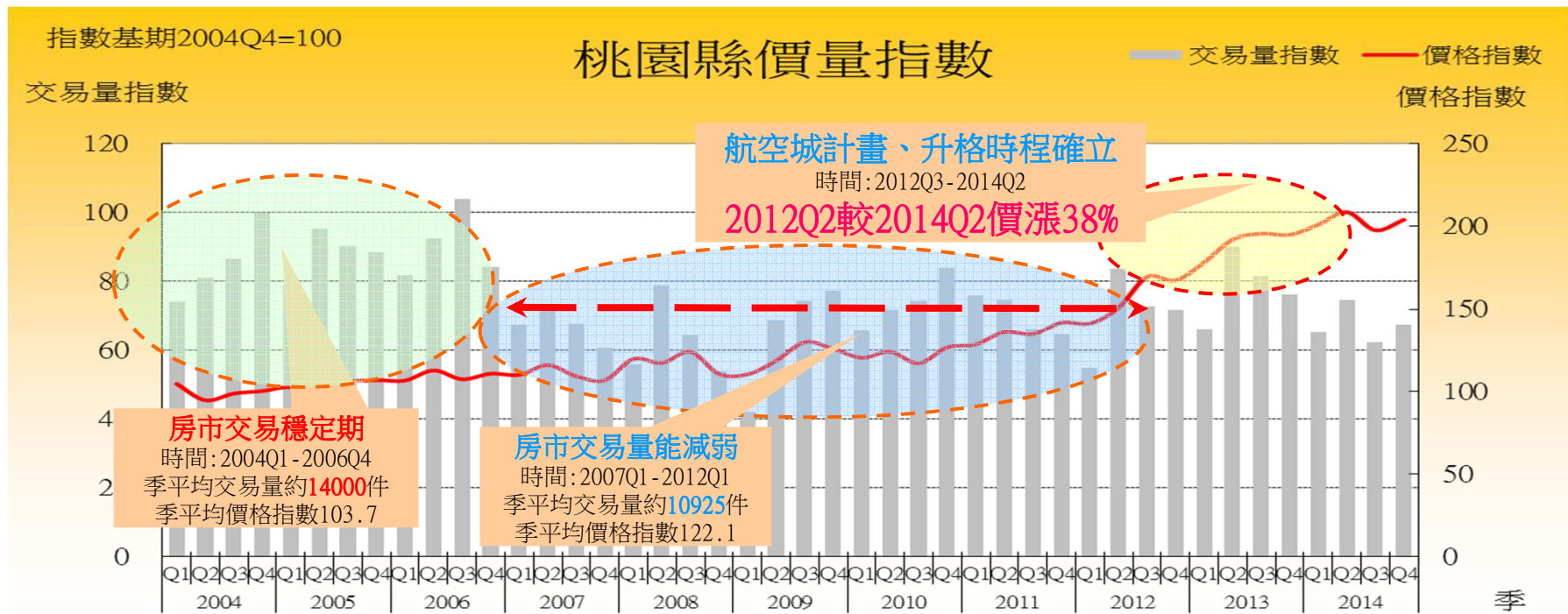
桃園市房市交易價量變動

2014Q4桃園價季漲3.2% 量增8.75% 價量均反彈
惟桃園近期價格已高檔盤整 Q4量能較去年同期更呈降溫

永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q4反應2014/9/1-2014/12/31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)	204.02	3.20%	4.27%
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	67.46	8.75%	-17.24%



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，





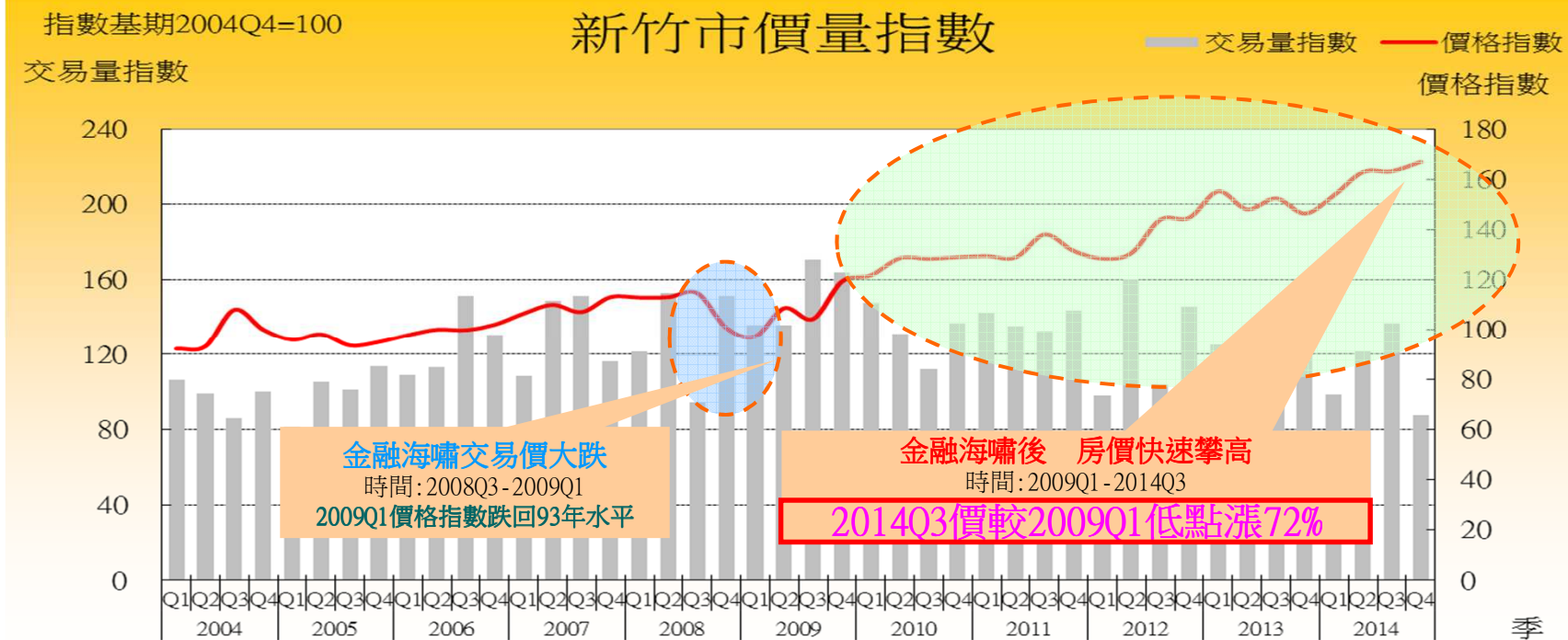
新竹市房市交易價量變動

2014Q4新竹價季漲2.28% 價格創歷史新高
惟Q4量能急縮35.97% 旺季不旺

永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q4反應2014/9/1-2014/12/31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)	166.92	2.28%	9.53%
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	87.57	-35.97%	-34.68%



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台中價季漲4.29% 量增5.32%
價格創歷史新高

台中市房市交易價量變動

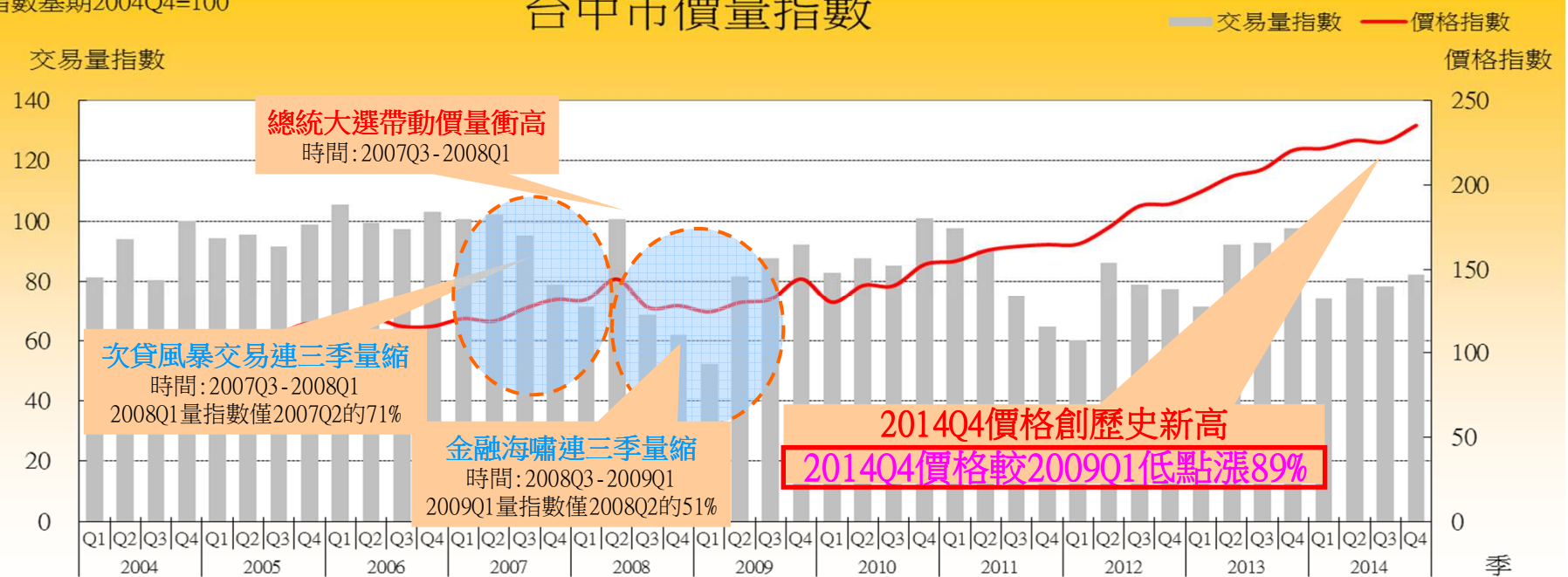
永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q4反應2014/9/1-2014/12/31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)	235.31	4.29%	12.44%
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	82.33	5.32%	-11.25%

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，



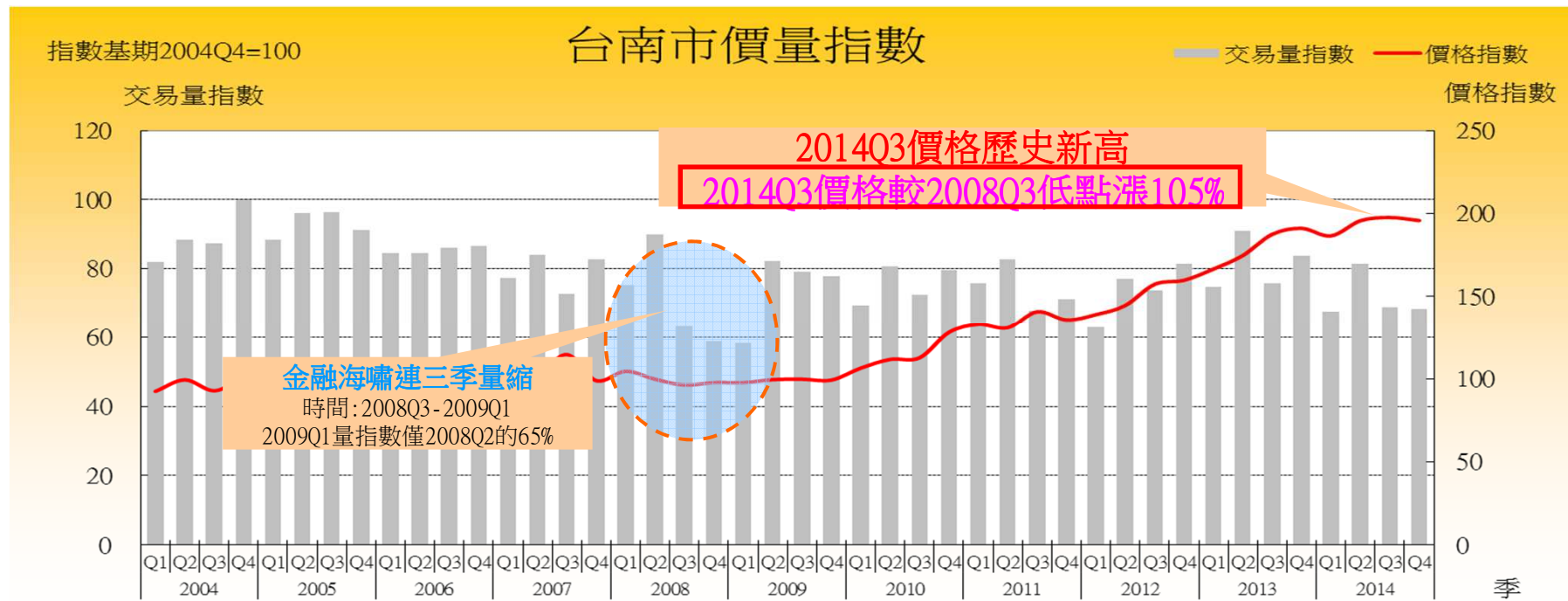
台南市房市交易價量變動

2014Q4台南價季跌0.91% 量縮0.73%
Q4量能旺季不旺下 價格呈現高檔盤整

永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q4反應2014/9/1-2014/12/31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)	195.77	-0.91%	4.43%
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	68.25	-0.73%	-9.82%



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，



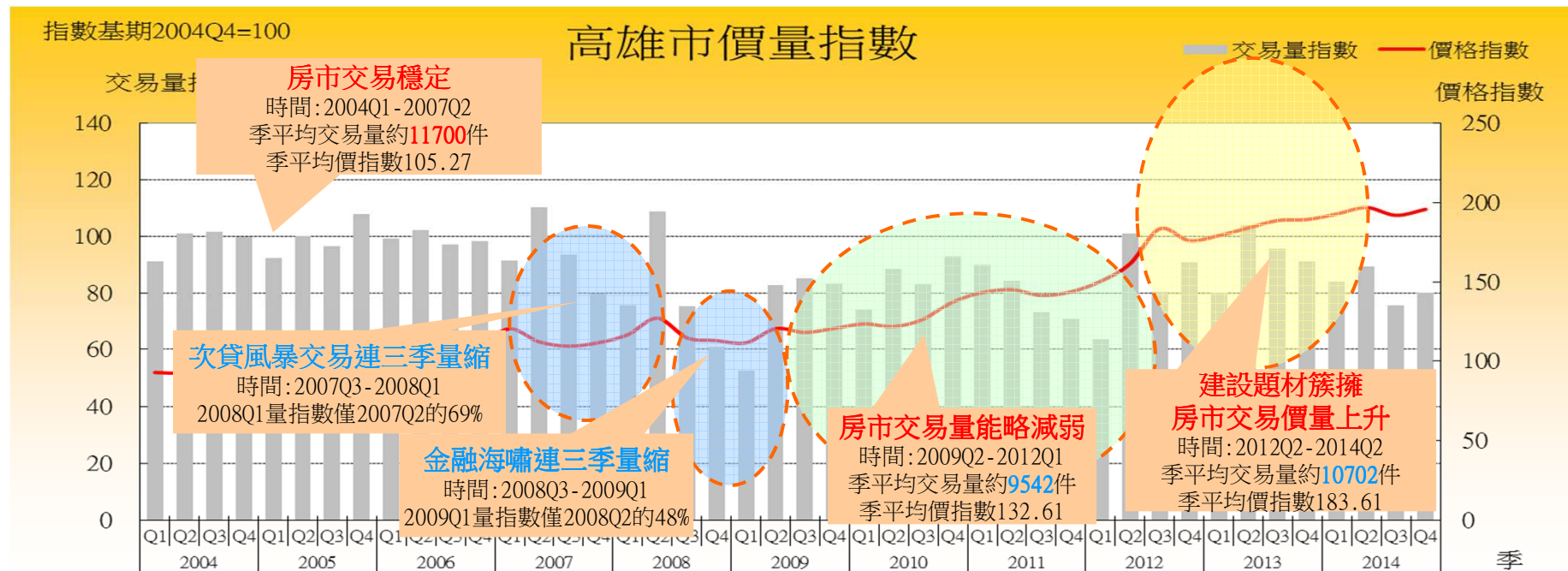
2014Q4高雄價季漲1.99% 量增5.94% 價量均微增
高雄受氣爆影響 Q4買氣仍偏弱 量能較去年同期減少16%

高雄房市交易價量變動

永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q4反應2014/9/1-2014/12/31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)	195.79	1.99%	3.72%
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	80.24	5.94%	-16.27%



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基隆房市價季漲0.84% 量增4.02% 價量均微增
惟Q4量能較去年同期大減近四成 價格有高檔盤整跡象

基隆市房市交易價量變動

永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q4反應2014/9/1-2014/12/31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)	190.38	0.84%	11.12%
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	78.27	4.02%	-38.58%

指數基期2004Q4=100

基隆市價量指數

交易量指數

160

140

120

100

80

60

40

20

0

Q1

Q2

Q3

Q4

2004

Q1

Q2

Q3

Q4

2005

Q1

Q2

Q3

Q4

2006

Q1

Q2

Q3

Q4

2007

Q1

Q2

Q3

Q4

2008

Q1

Q2

Q3

Q4

2009

Q1

Q2

Q3

Q4

2010

Q1

Q2

Q3

Q4

2011

Q1

Q2

Q3

Q4

2012

Q1

Q2

Q3

Q4

2013

Q1

Q2

Q3

Q4

2014

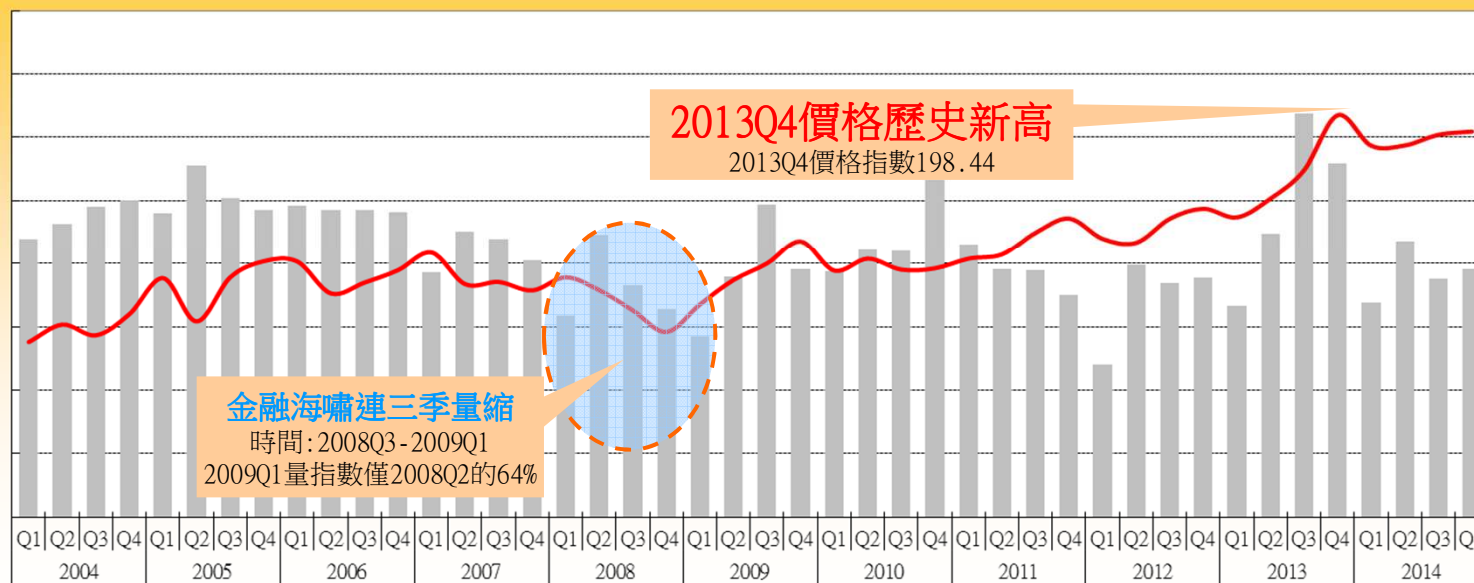
Q1

Q2

Q3

Q4

季



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，



宜蘭受惠北宜直鐵計畫、建商推案帶動 房市熱度攀高
 2014Q4價季漲4.91% 量增11.08%
 Q4宜蘭量能為九大都會區中唯一呈現年正成長的

宜蘭縣房市交易價量變動

永慶價格指數YPI

每季公佈，2014Q4反應2014/9/1-2014/12/31的二手住宅樓價

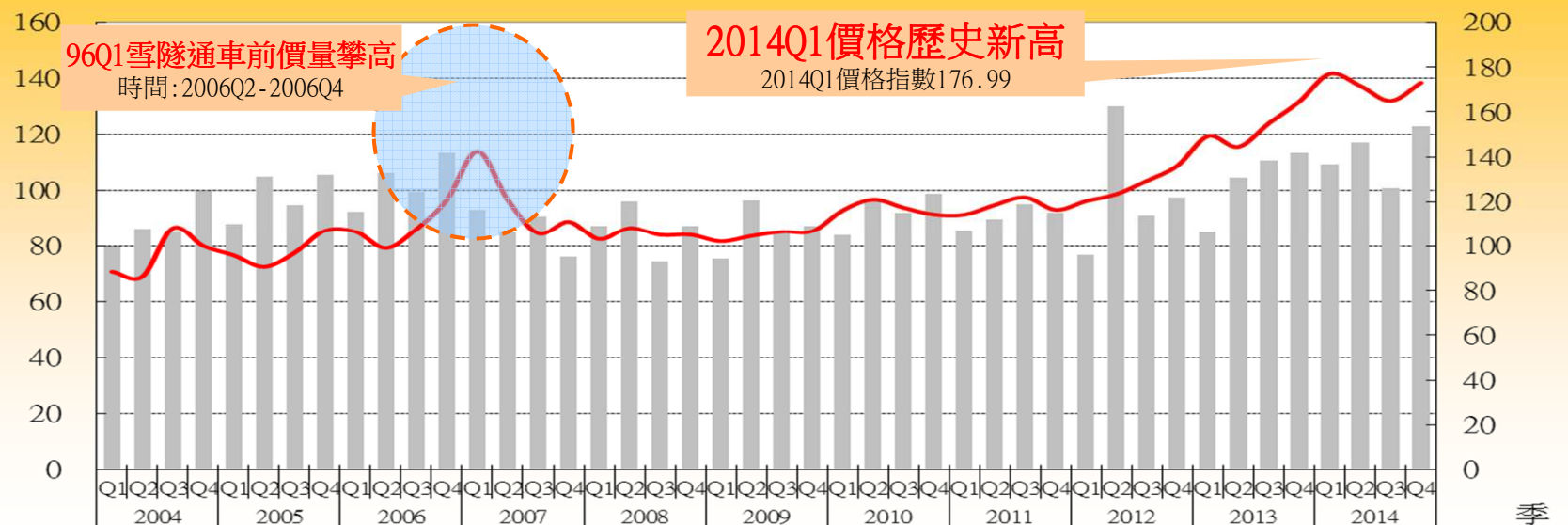
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
宜蘭縣房價指數(整體市場)	173.02	4.91%	11.65%
指數名稱	本季指數	與上季表比較	與去年同期比較
宜蘭縣交易量指數	123.04	22.15%	11.08%

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



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，



2015Q1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
Q4變動	上揚	微幅走揚	微幅下滑	下滑	下滑	假設季無變動
對Q1房價影響	😊	😞	😞	😞	😊	😞

分析：

根據永慶領先指數(YLI)研究指出，Q4雖股市上揚及失業率下滑，但多項與房價長期相關的因素表現不佳，如：購屋貸款利率走揚、房租年增率及經濟成長率下滑，均對房價產生壓力，預估2015Q1全台九大都會區，房價平盤整理機會大。

縣市	預估Q1房市趨勢
台北市、新北市、桃園市 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

永慶房產事業集團

- ❖ 2014Q4政府調控房市下，多項利空訊息持續壟罩市場，Q4全台九大都會區房市，除台中及新竹價格續創新高外，雙北房價已有下跌趨勢，Q4「北市」價格較最高點已有5%跌幅、新北也有4%，目前九大都會區房價已開始出現高檔盤整，甚至修正轉弱的跡象，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，Q4雖股市上揚及失業率下滑，但多項與房價長期相關的因素表現不佳，如：購屋貸款利率走揚、房租年增率及經濟成長率下滑，均對房價產生壓力，估2015Q1全台九大都會區，房價平盤整理機會大。





簡報結束
謝謝指教

