



因為永慶 更加圓滿

# 2022年第二季 永慶房產趨勢前瞻報告 網路調查分析

永慶房產集團 業管部  
協理 陳賜傑

房仲第 **1** 品牌

## 調查方式與問卷回收

- ✦ 受訪對象：永慶房仲網網路會員與官網訪客
- ✦ 調查方式：E-mail寄發給網路會員與官網點入
- ✦ 調查時間：2022/02/16~2022/03/03
- ✦ 回收問卷：3413份
- ✦ 有效問卷：2440份

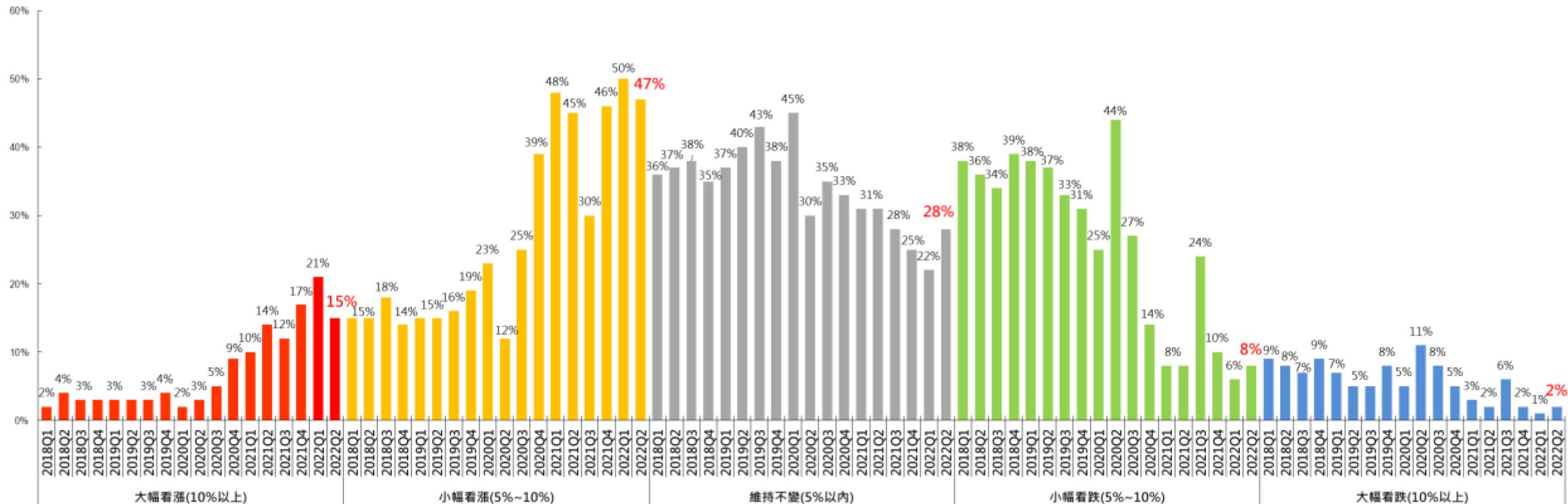
- ✓ 全台消費者對2022年**第二季房價趨勢**看法
  - ✓ 七都會區消費者對**房價趨勢**看法

## 升息壓力增溫、政府持續祭出打炒房政策環境下 看漲比例大幅減少 較上季下滑9個百分點至62%

看漲：71%→62%

持平：22%→28%

看跌：7%→10%



## 看漲情緒降溫 七都中有六都較上季下降 台北、桃園、高雄已減逾10個百分點 唯台南看漲小幅續增

房價趨勢	台北市		新北市		桃園市		新竹縣市		台中市		台南市		高雄市	
	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2
看漲	70%	53%	66%	58%	73%	60%	75%	67%	71%	65%	70%	74%	77%	66%
持平盤整	25%	35%	26%	32%	20%	30%	19%	20%	22%	26%	20%	18%	17%	26%
看跌	5%	12%	8%	10%	7%	10%	6%	13%	7%	9%	10%	8%	6%	8%

✓ 消費者認為過去一年預計購屋地區房價漲跌幅

消費者認為過去一年預計購屋地區房價漲跌幅為？

## 房價高漲 全民有感

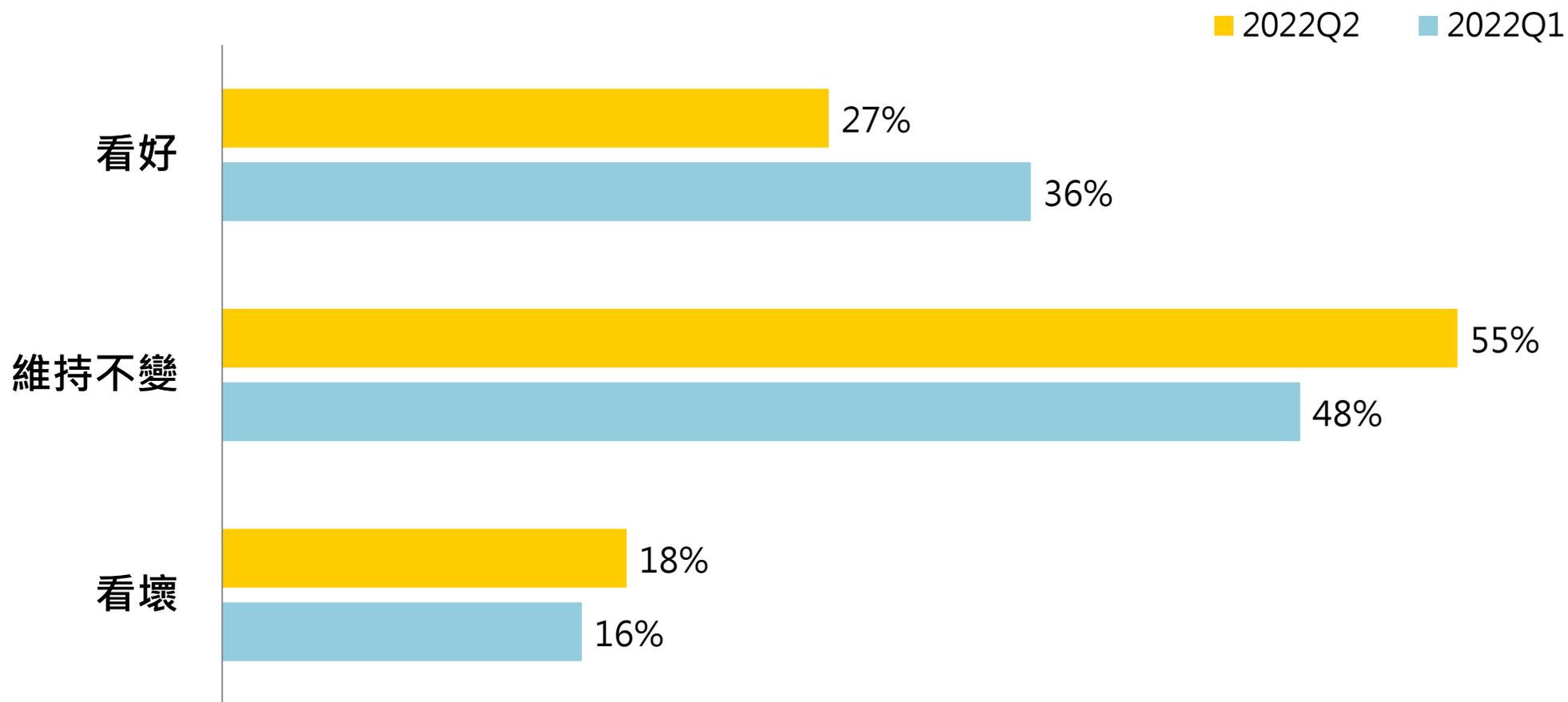
全台31%消費者認為過去一年房價上漲10%以上  
新竹、台中、台南占比逾三成 高雄甚至高達44%

房價	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市	全台
上漲10%以上	27%	26%	29%	36%	32%	37%	44%	31%
上漲5%-10%	45%	46%	45%	41%	46%	41%	37%	44%
持平 (-5%至5%)以內	24%	22%	20%	14%	18%	14%	14%	19%
下跌5%-10%	3%	4%	3%	4%	4%	6%	3%	4%
下跌10%以上	1%	2%	3%	5%	1%	2%	2%	2%

## ✓ 消費者對**國內景氣**的看法

## 通膨攀升、升息壓力、國際地緣政治緊繃

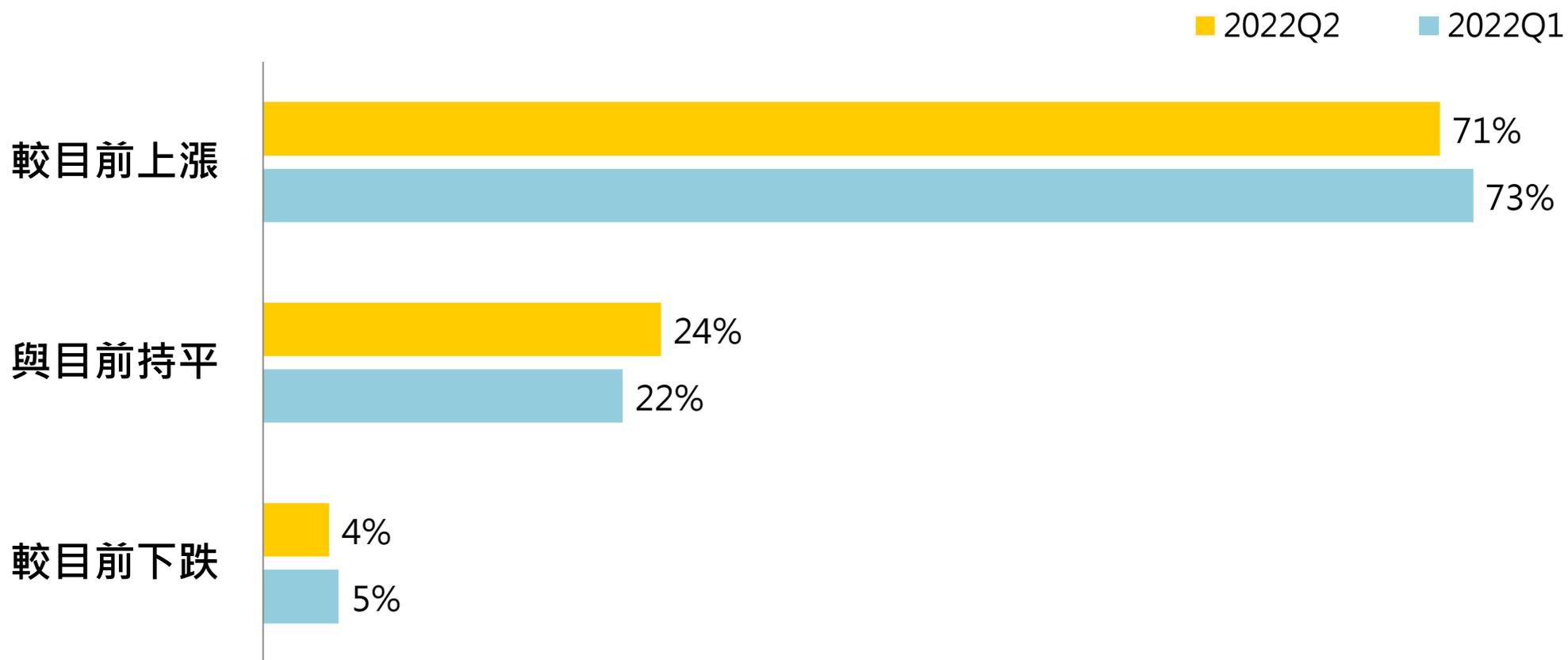
看好比例明顯下滑 **55%**消費者認為景氣將**維持不變**



## ✓ 消費者對**通貨膨脹**的看法

# 消費者預期未來一年的通膨率將會？

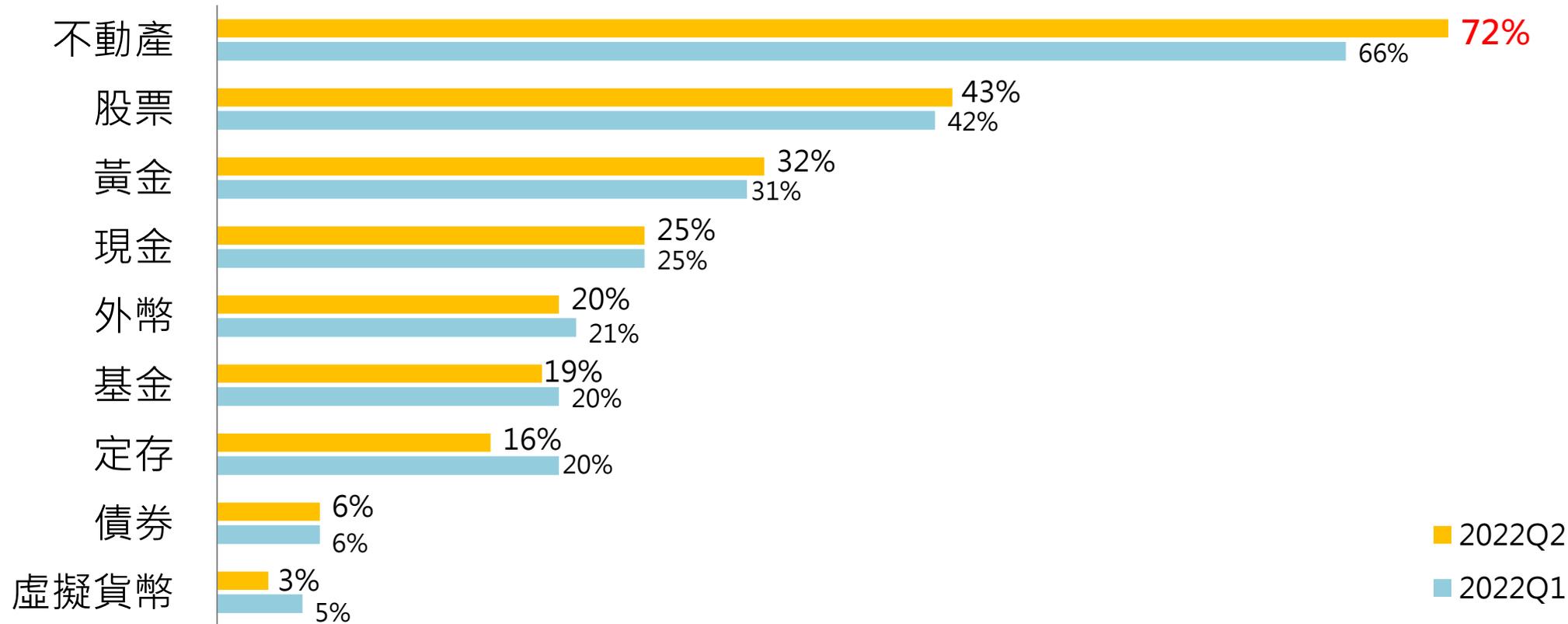
## 71%消費者預期國內未來一年通膨率將會上升



# 若發生通膨，消費者會優先選擇哪些商品做為抗通膨標的？

(複選，至多三項)

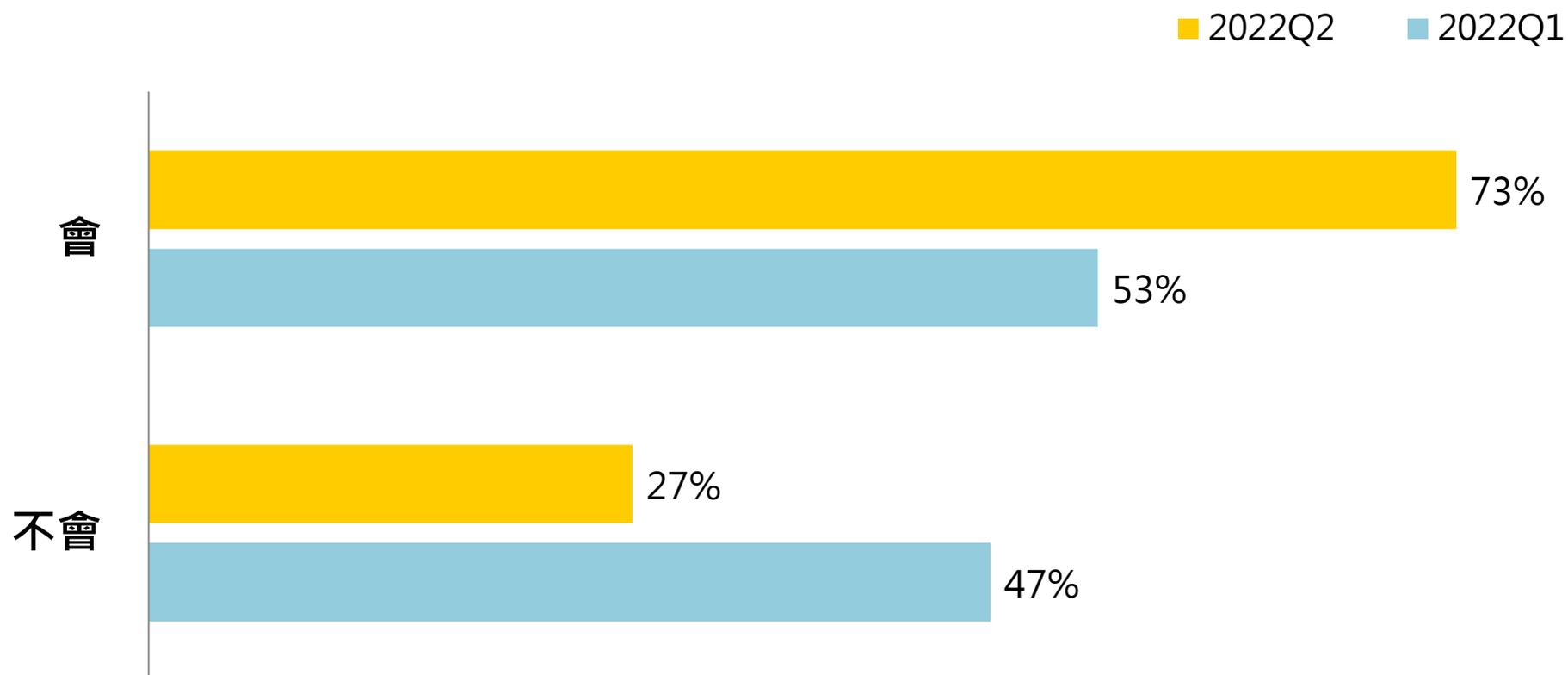
## 72%消費者優先選擇不動產做為抗通膨標的



## ✓ 消費者對**國內升息**的看法

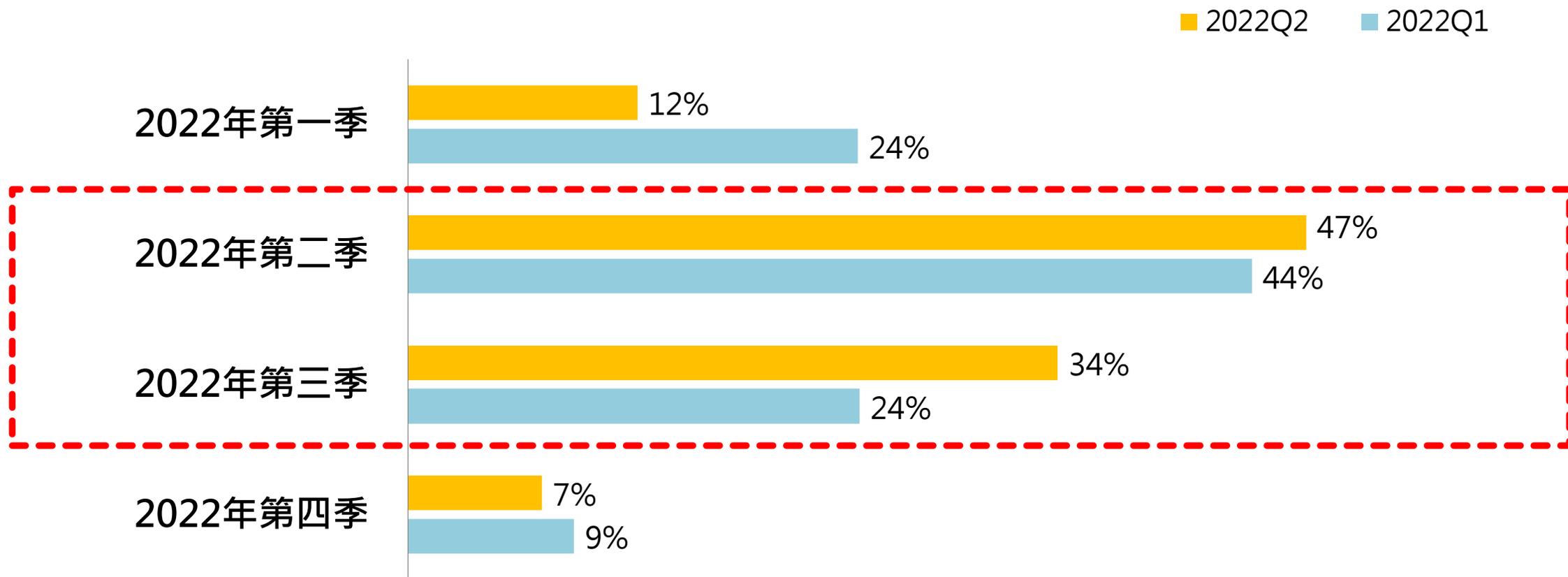
# 消費者預期2022年國內是否會升息？

**73%**消費者預期今年國內將會升息  
較上季增加**20**個百分點

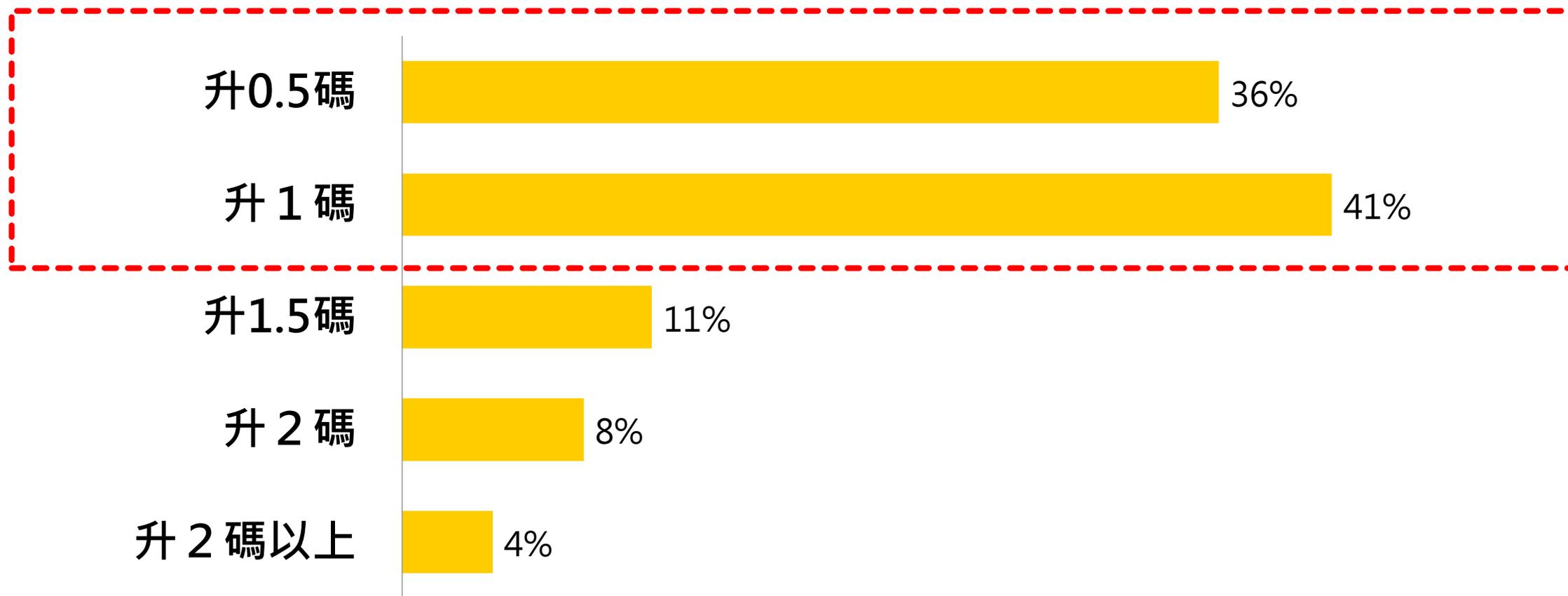


# 消費者預期將於何時開始升息？

## 81%消費者預期開始升息時間落在2022年第二、三季



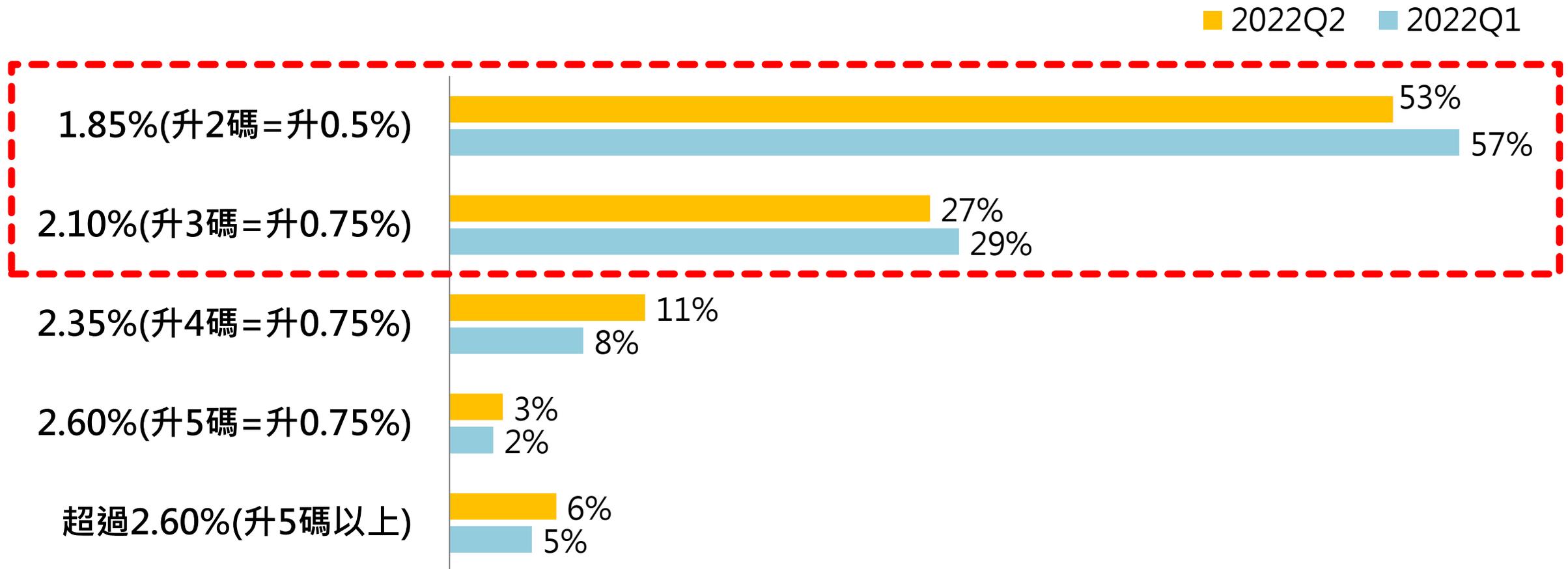
## 77%消費者預期2022全年升息幅度將在1碼內



# 消費者對房貸利率升息的壓力承受度？

## 86%消費者對房貸利率升息壓力承受度在3碼內

### 未來利率升息若超過3碼，恐造成還款壓力

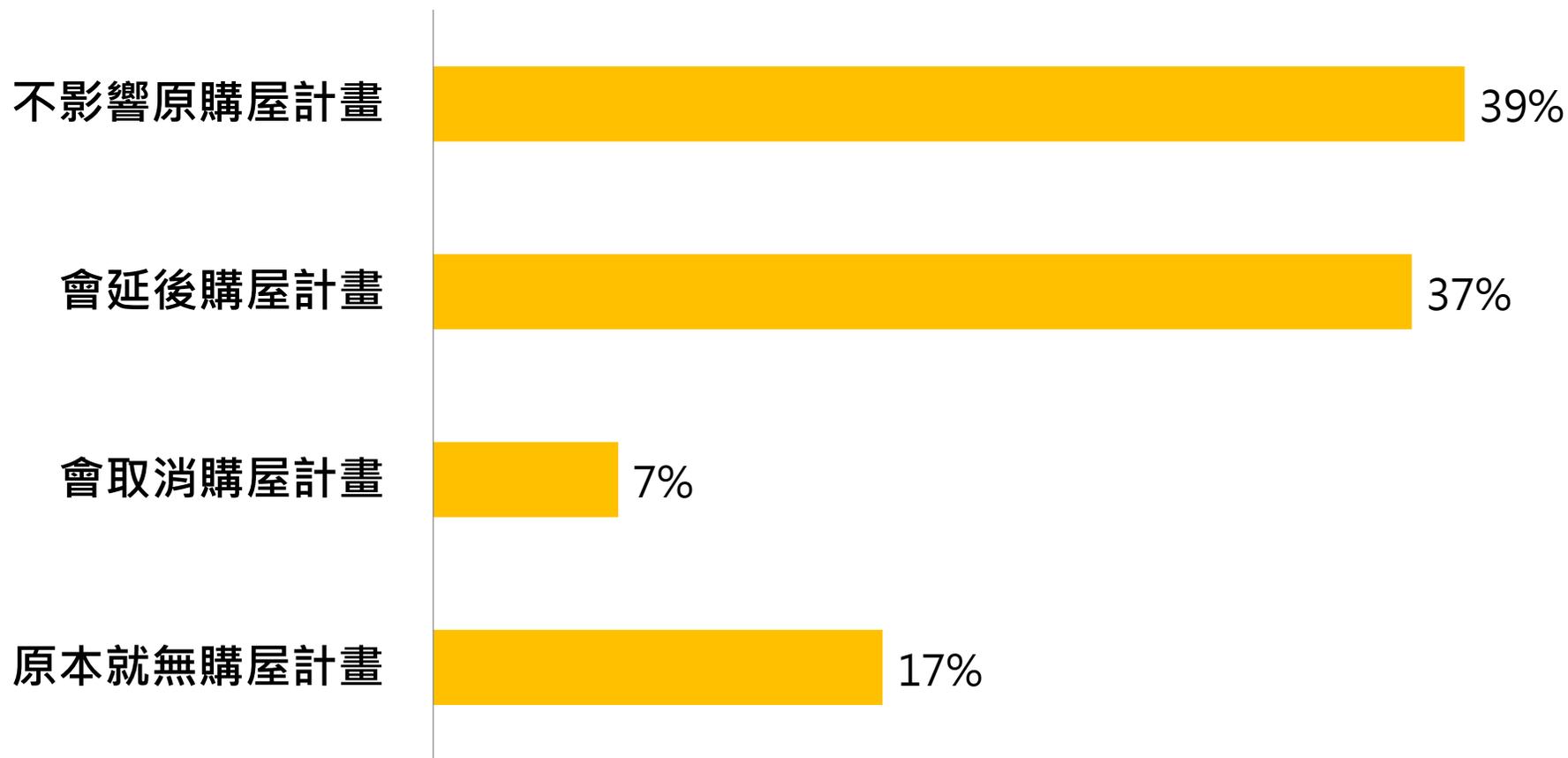


# ✓ 國內升息對消費者購、售屋計畫影響

# 升息對消費者的購屋計畫是否會產生影響？

**39%**消費者認為升息**不會影響**購屋計畫

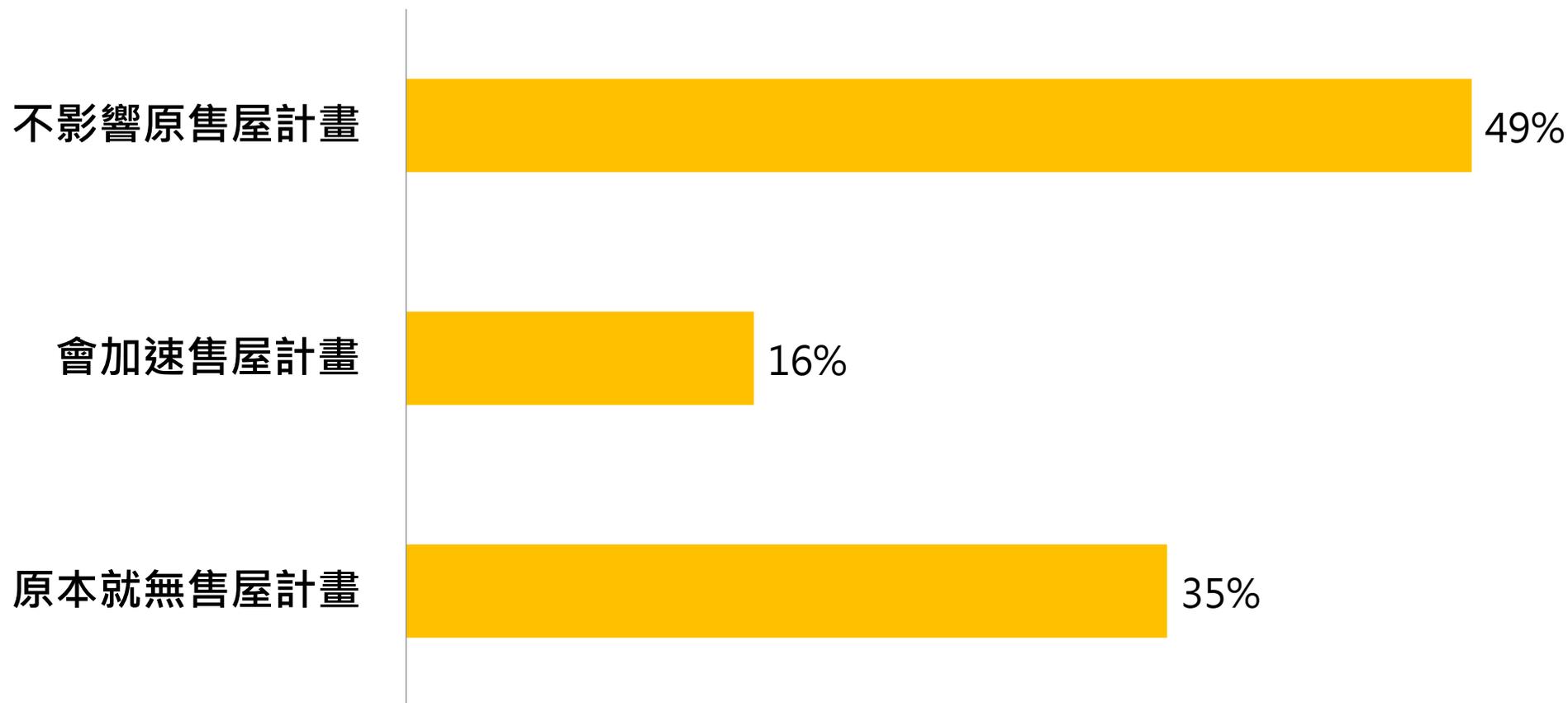
**37%**消費者會因為升息**延後購屋計畫**



升息對消費者的售屋計畫是否會產生影響？

五成消費者認為升息不會影響售屋計畫

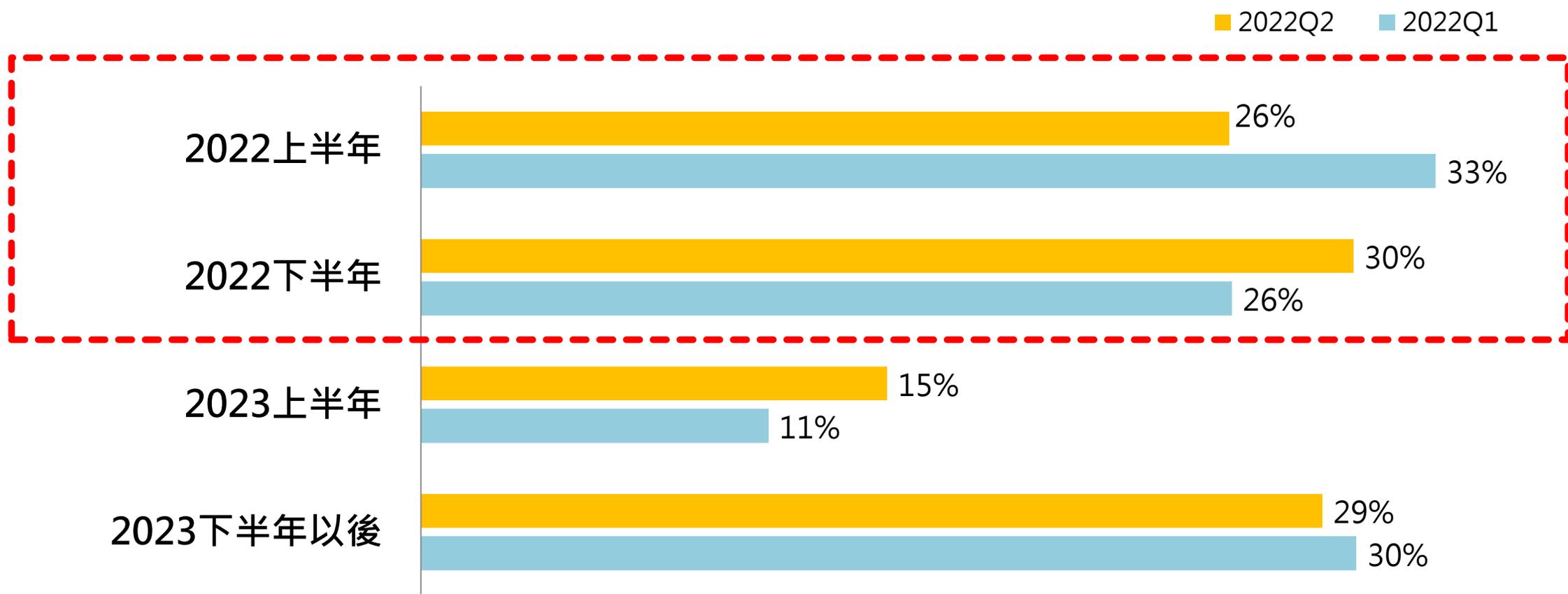
16%消費者會因為升息加速售屋計畫



✓ 消費者認為何時為**最佳購、售屋時機**

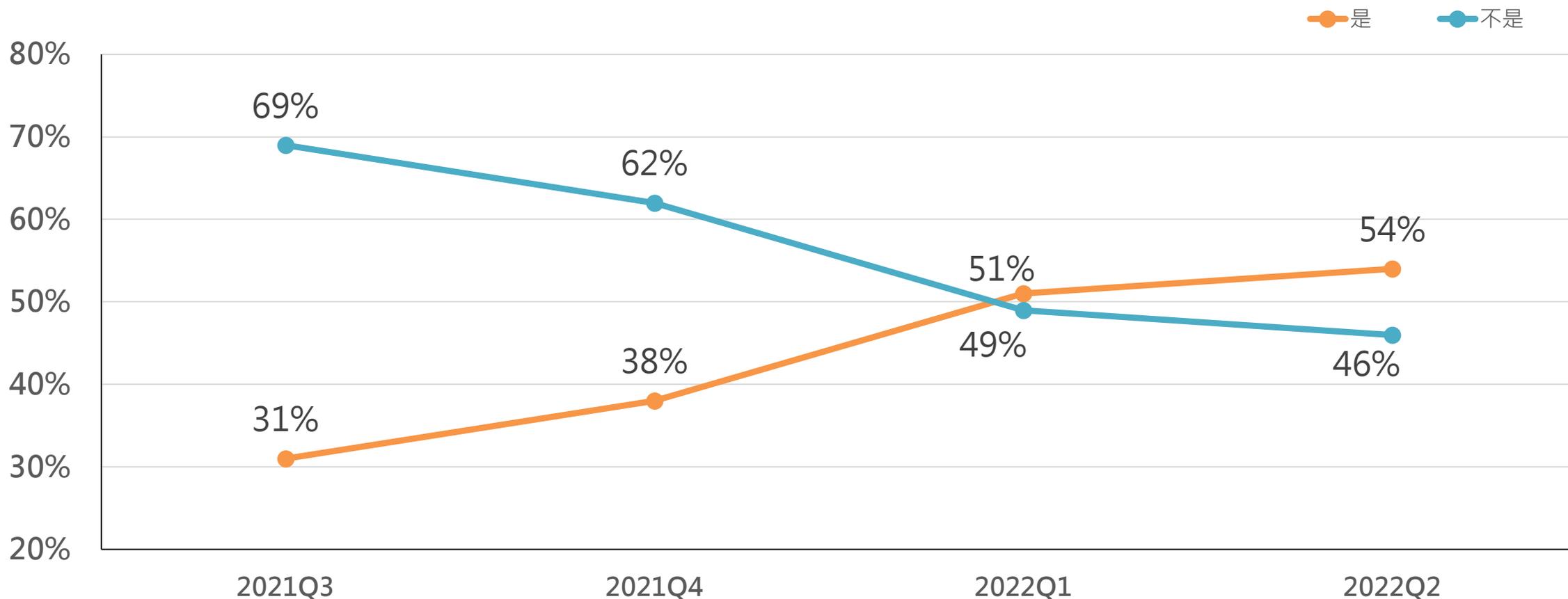
# 消費者認為何時是最佳購屋時機？

**56%**消費者認為**2022年**為最佳購屋時機  
其中**三成**消費者認為**2022下半年**為最佳買點



## 最佳售屋時間浮現

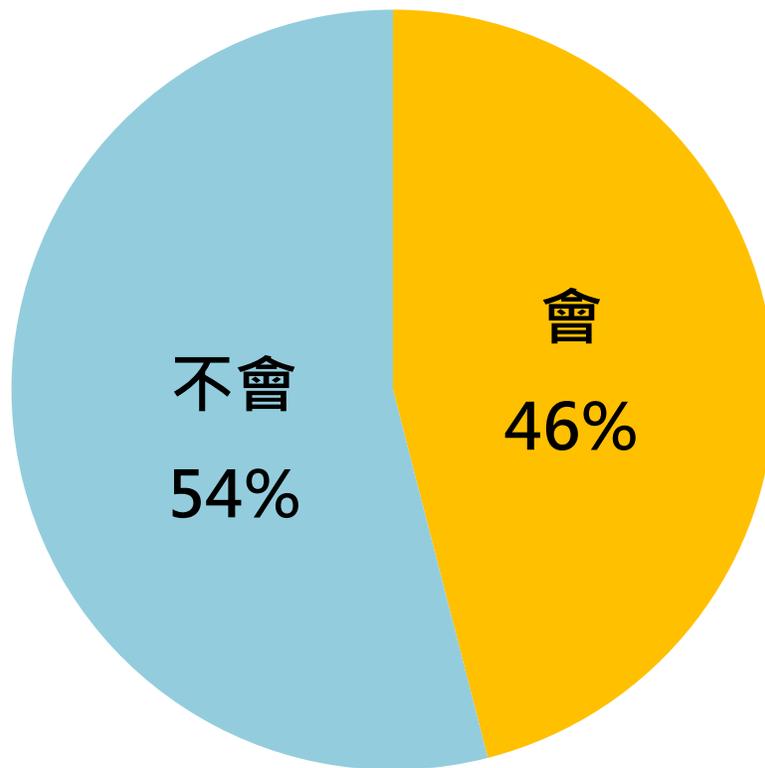
### 54%消費者認為未來半年是最佳售屋時機



✓ 消費者對內政部去年12月通過  
**「預售屋買賣契約，除配偶、二等親外禁止換約轉售」**  
修正草案的看法

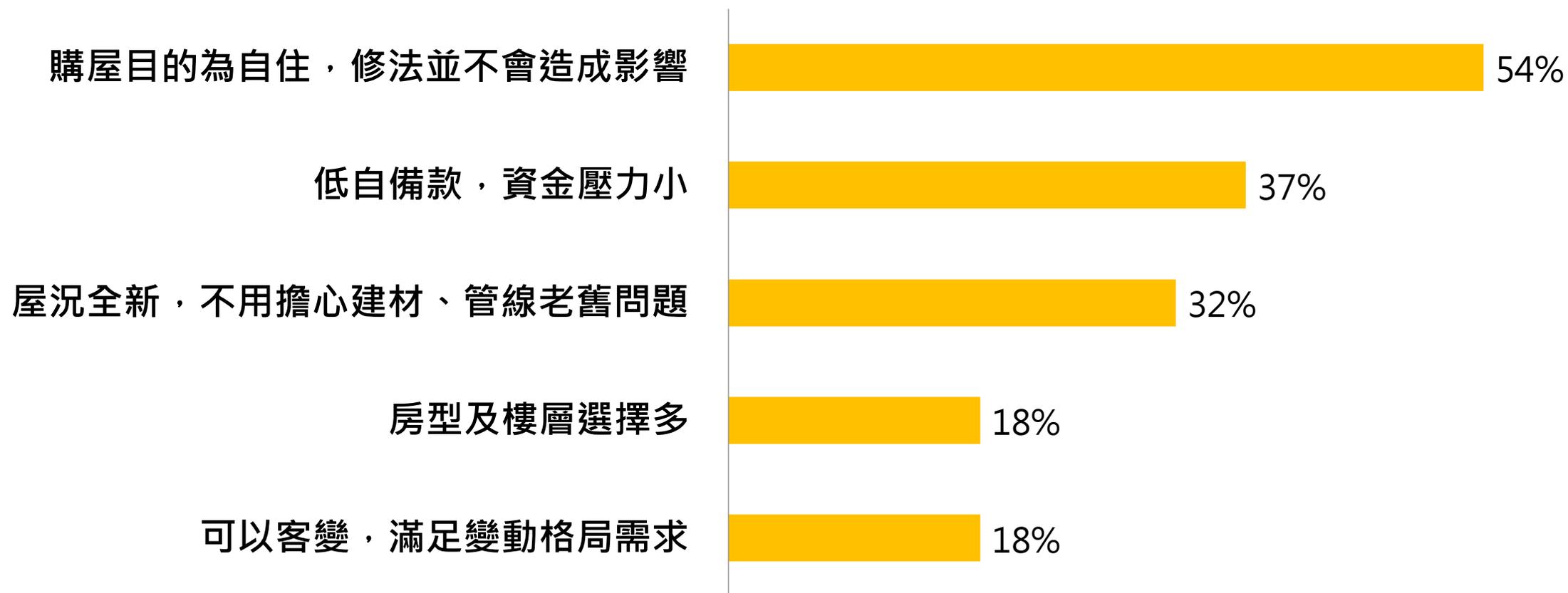
內政部於去年12月通過「預售屋買賣契約禁止換約轉售」  
修正草案，是否會**降低**消費者**購買**預售屋意願？

**54%消費者不會降低購買預售屋意願**



# 消費者不會降低購買預售屋意願的原因？

## 消費者不會降低購買預售屋意願的主因： 自住需求不受影響、資金壓力小、屋況全新



**台中以北五都購買預售屋意願明顯降低**  
**其中新竹縣市、台中反應最顯著 減幅超過四成**  
**台南、高雄預售屋購買比例仍持續增加**

屋齡樣態	台北市		新北市		桃園市		新竹縣市		台中市		台南市		高雄市		全台	
	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2
預售屋	12%	8%	12%	9%	16%	12%	33%	17%	22%	13%	22%	24%	11%	15%	17%	12%
屋齡5年內的新成屋	25%	20%	31%	32%	33%	35%	26%	40%	29%	30%	29%	31%	43%	30%	32%	32%
中古屋(屋齡超過五年)	63%	72%	57%	59%	51%	53%	41%	43%	49%	57%	49%	45%	46%	55%	51%	56%

## 房價趨勢

**看漲情緒降溫 第二季看漲比例較上季下滑9個百分點至62%**

台北、桃園、高雄看漲比例已減少逾一成

**房價高漲全民有感 三成消費者認為過去一年房價上漲10%以上**

新竹、台中、台南占比超過三成 高雄甚至高達四成以上

## 通膨升息

**71%消費者預期未來一年通膨率將會持續上升**

**73%消費者預期國內今年將會升息 較上季增加20個百分點**

81%預期將於今年第二、三季開始升息 77%預期全年將升息 1碼

**72%消費者將優先選擇不動產做為抗通膨標的**

## 最佳 購售屋時機

**56%消費者認為今年為最佳購屋時機 其中三成認為下半年最適合**

**最佳售屋時機浮現 逾半數消費者認為未來半年是最佳售屋時機**

## 預售屋買賣 契約禁止換約 轉售修正草案

**54%消費者不會因「預售屋買賣契約禁止換約轉售」修正草案 降低購買預售屋意願**  
不會降低意願的主因為自住需求不受影響、資金壓力小、屋況全新

**46%消費者會降低購買預售屋意願**

台中以北五都購買預售屋意願降低 新竹縣市、台中最明顯 減幅超過四成

# 簡報結束