

DTZ

戴德梁行



# 2010年 台灣房地產市場 “一擱發”

樹林芳園扶輪社

---

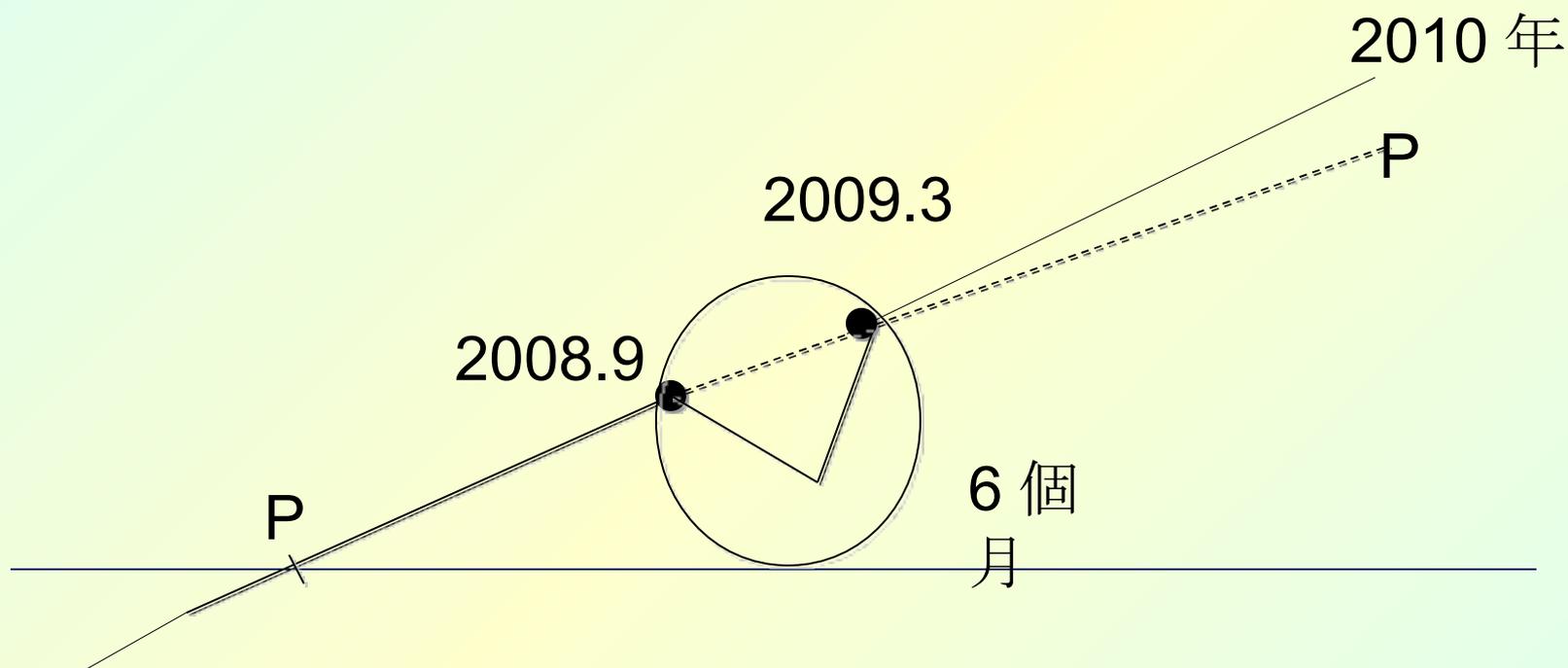
2010.03.12

---

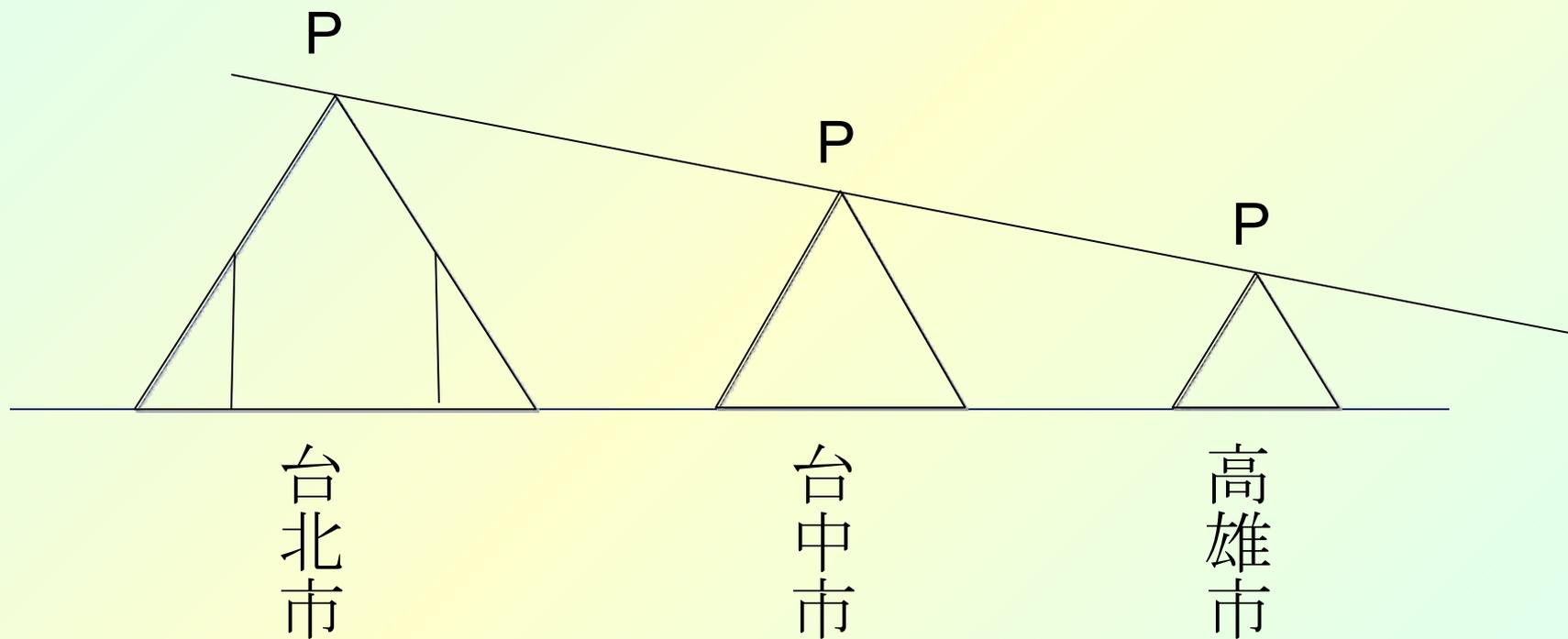
# 2009年一場資金行情秀

- **2009** 年房市，冷、止、溫、台北房市 **3** 月變盤、漲！
- 利空不跌！全台就賭陸資這一把！
- 逼出資金，勾引資金，讓行情淹沒在泛濫的資金中！『資金行情，無基之彈』
- 資金行情氾濫與土地資源稀少
- **MOU + ECFA** 的威爾鋼與土石流！發動！

# 2009年房價市場回顧圖表



# 2009年房價市場回顧圖表



# 2009年房價市場回顧圖表

- **Q1.** 受金融海嘯影響，房市低迷落底
- **Q2.** 降遺贈稅，台商資金回流，搶地、搶商、搶豪
- **Q3.** 法人投資不動產鬆綁，搶商、搶地、搶投資
- **Q4.** 無地可搶、無房可買，成交量縮
- 買賣沒有對錯，只有實力與角度不同

# 2010年台灣房地產市場

- 大陸掌控市場，台灣政府提供市場
- 台商清楚市場，壽險公司搶進市場！
- 政策面 ☒ 基本面，沒有看壞的理由
- 資金面 ☒ 基本面
- 人為面 ☒ 基本面
- 全球金融海嘯的大利空沒有擊倒台灣的房地☒ ！利空不跌，買吧！

# 2010年繼續搶地搶商搶豪宅

- **2010** 年熱錢迫有限籌碼
- 全台好東西，等 **ECFA** 發酵
- 北市商用具補漲空間，開放後一路看好
- 北市豪宅仍然是開放後的投資主流
- 北市中古屋被牽引，拉抬北縣高級住宅房價
- 逢回就買，有空間就追
- 開放、資金行情持續發燒！

# 2010年房地產市場

- **ECFA** 簽訂，台灣房市躍向國際盤，開放使得房價結構改變！
- 政府對房市的態度與開放投資的落實！
- 房市呈『L型』化發展！
- 北市豪宅再上，北縣高級住宅漲
- 拉高北市房價，牽引北縣行情
- 台灣永久、確的土地政策，和袋深可以養

# 2010年房地產市場

- 買方市場轉進北市補漲區，地段好、環境好、巷內小基地，地段好、環境差的區域
- 買方外移北縣，好地段、環境佳、基地大、規劃好、有捷運，再漲！
- 熱錢舞會，熱鬧登場，『烏鴉』無奈，仍在樹梢示警！



# 25年房地產經驗投資心法

- 寧可儘早掌握合理價，積極出手也不要等學者泡沫化的**3**成房價到來！
- 有能力要買
- 有合理價就買
- 好地段更要買

# 25年房地產經驗投資心法

➤ **10** 個人投資房地產，**8** 個賺 **2** 個虧

虧是因：**1.** 口袋不**深**

**2.** 選錯地點、**品****價**

**格、時**

機

**Thank You | 敬請指教**