

2010-05 月報

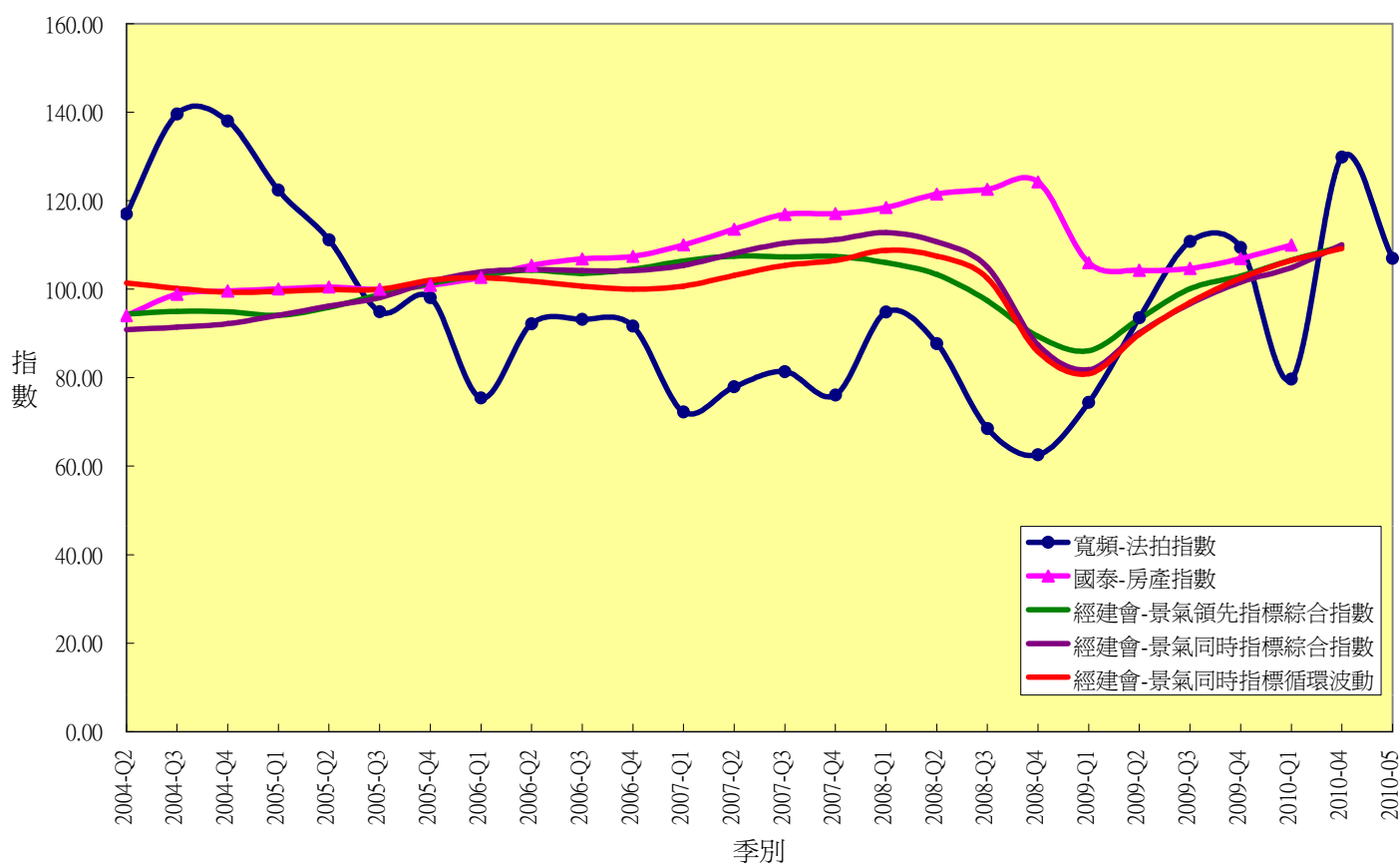
本期（2010-05）寬頻法拍指數較上期大幅下滑，且上半年（2010年01月~05月）波動相當大，是房地產不穩定的徵兆。再看上半年國泰房地產指數自去年（2009年）後相較於3年平均價值便緩慢上揚，但該指數為每季統計乙次，無法由線圖上看出4月及5月的狀況。再看經建會景氣指數及領先指數，自2008-Q4後，景氣指數皆低於領先指數1~5點，代表企業及民眾的預期心理是未來會更好，但2010年4月領先指數反轉變為低於景氣指數，代表企業及民眾的預期心理，未來會比現在不好，但領先指數僅低景氣指數0.5點，在小幅修正中。

由寬頻法拍指數、國泰房地產指數、經建會景氣指數及領先指數中來看，目前的房地產景氣仍處於混沌不明，且波動很大的狀況，建議投資人應小心謹慎，但經建會2010年5月之指數仍未公佈，國泰房地產指數僅公佈到2010-Q1，故無法再做更進一步的分析。如果經建會領先指數仍持續低於景氣指數，且國泰房地產指數未持續緩升，寬頻法拍指數波動仍很大的狀況下，則房地產景氣便有可能會進入一個大幅的下坡段。

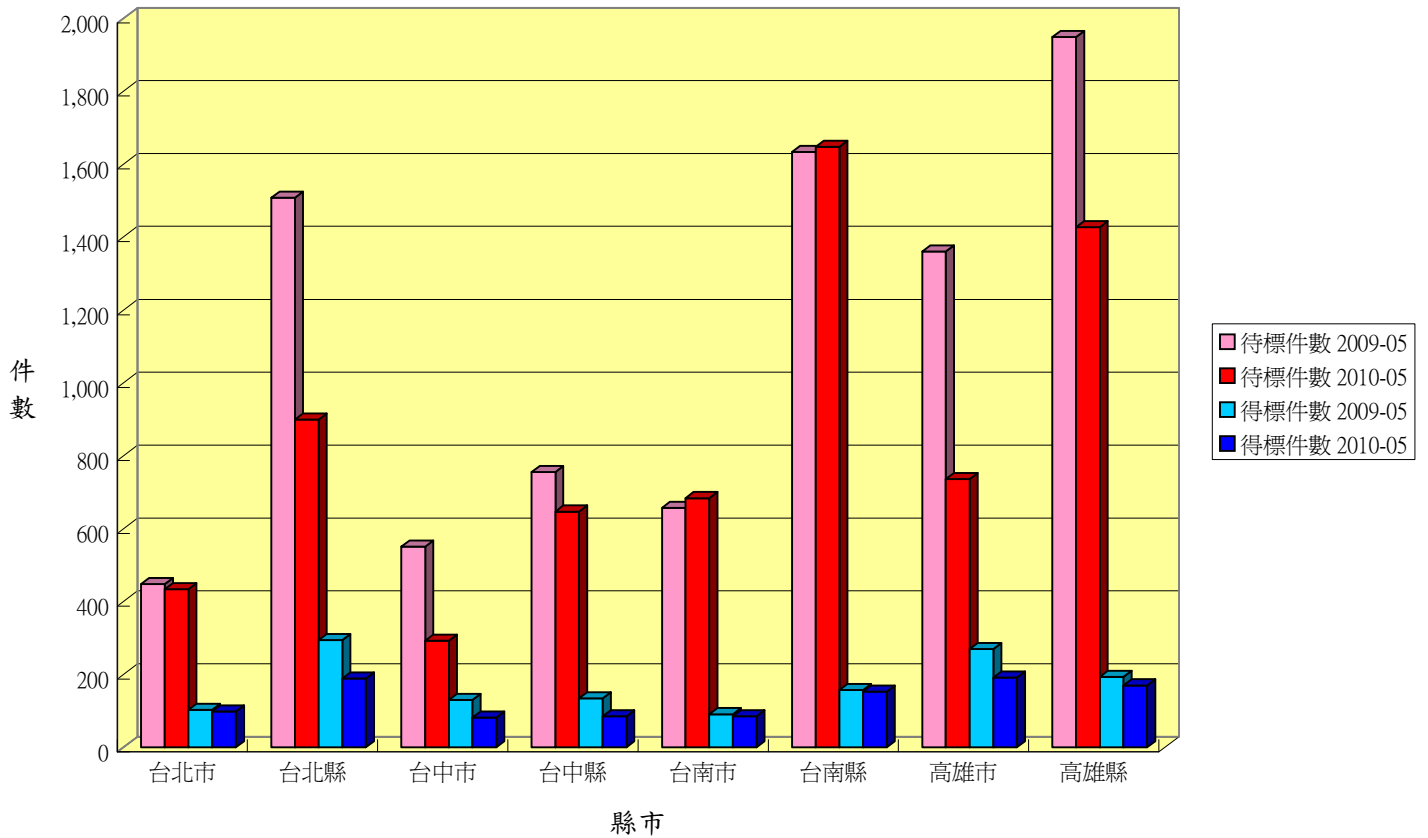
指數說明：

- 1.寬頻法拍指數：係依據寬頻房訊全省法拍資料庫近6年統計數據為母體，計算指定年季之相對指數關係，高於100則代表該季高於近6年平均數。
- 2.國泰房地產指數：係依據國泰建設近3年各區新推案之統計數據為母體，計算指定年季之相對指數關係。
- 3.經建會景氣領先指數：由以下9項組成，領先指標綜合指數、領先指標六個月平滑變動率、外銷訂單指數、貨幣總計數M1B、股價指數、製造業存貨量指數、工業及服務業每年每月加班工時、核發建照面積、SEMI半導體接單出貨比。
- 4.經建會景氣指數：由以下9項組成，同時指標綜合指數、同時指標循環波動（不含趨勢）、工業生產指數、企業電力總用電量、批發零售及餐飲營業額指數、非農業部門就業人口、海關出口值、機械及電機設備進口值、製造業銷售量指。

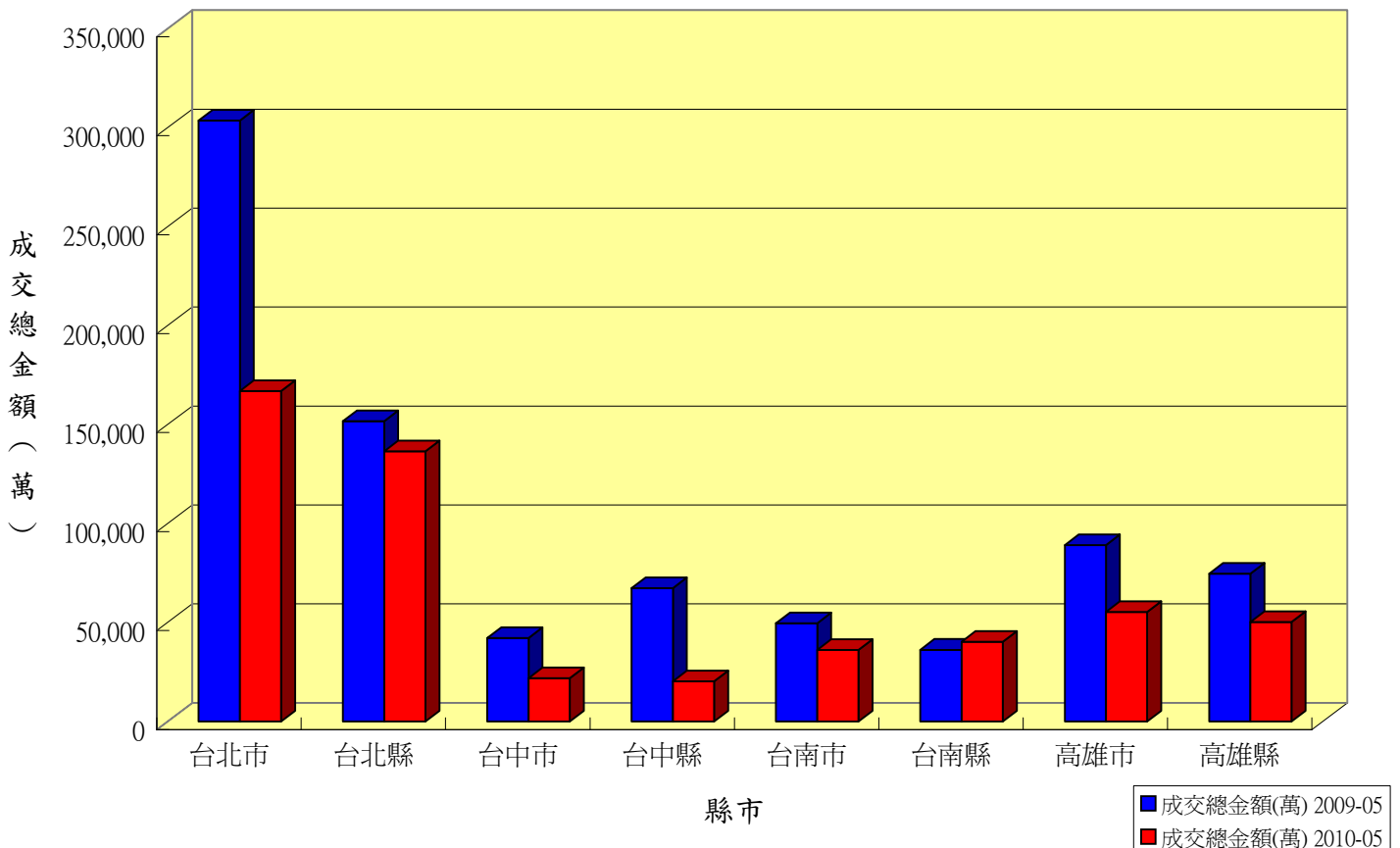
各類指數對照圖



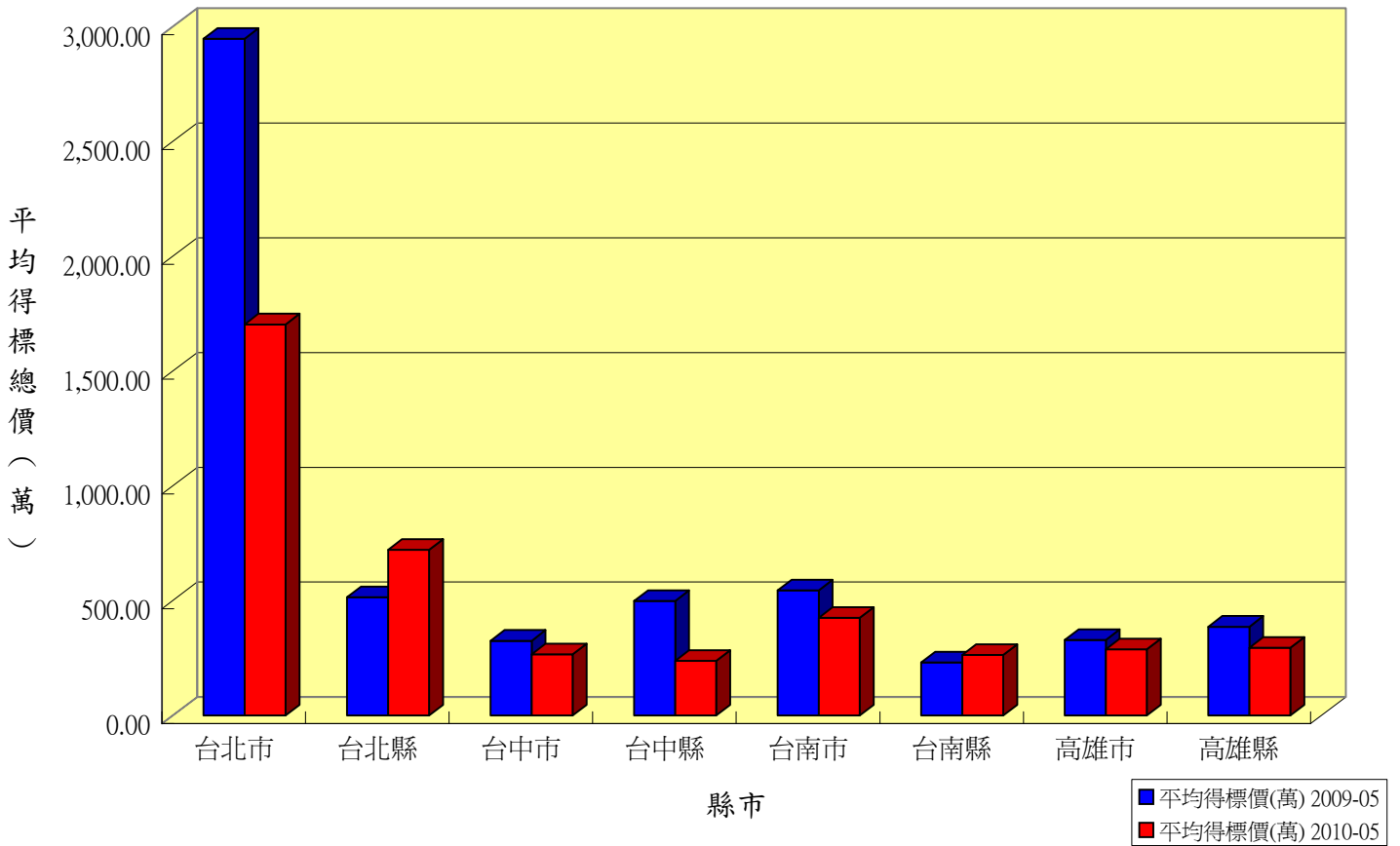
去年同期法拍待標及得標數比較



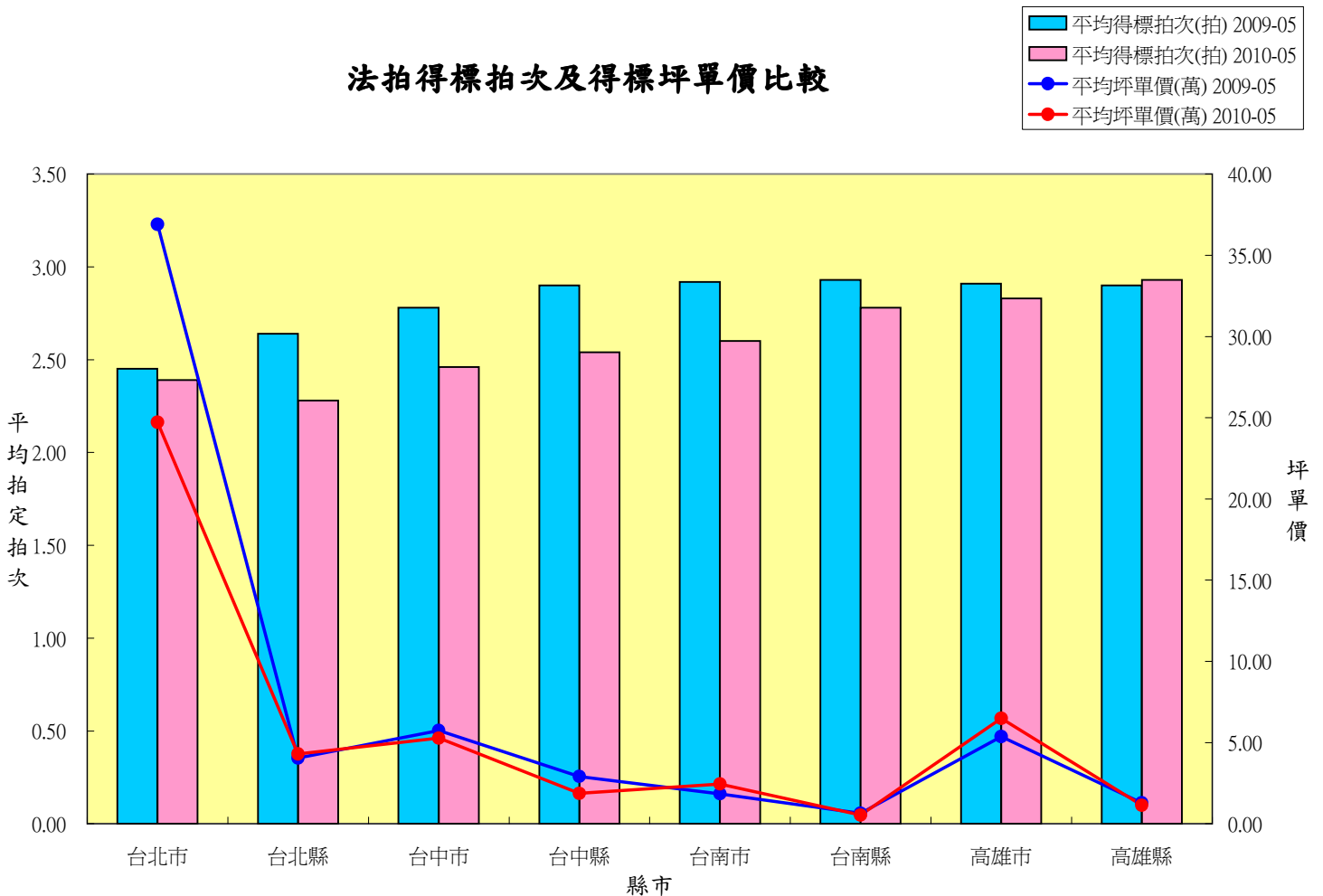
與去年同期法拍成交總金額比較



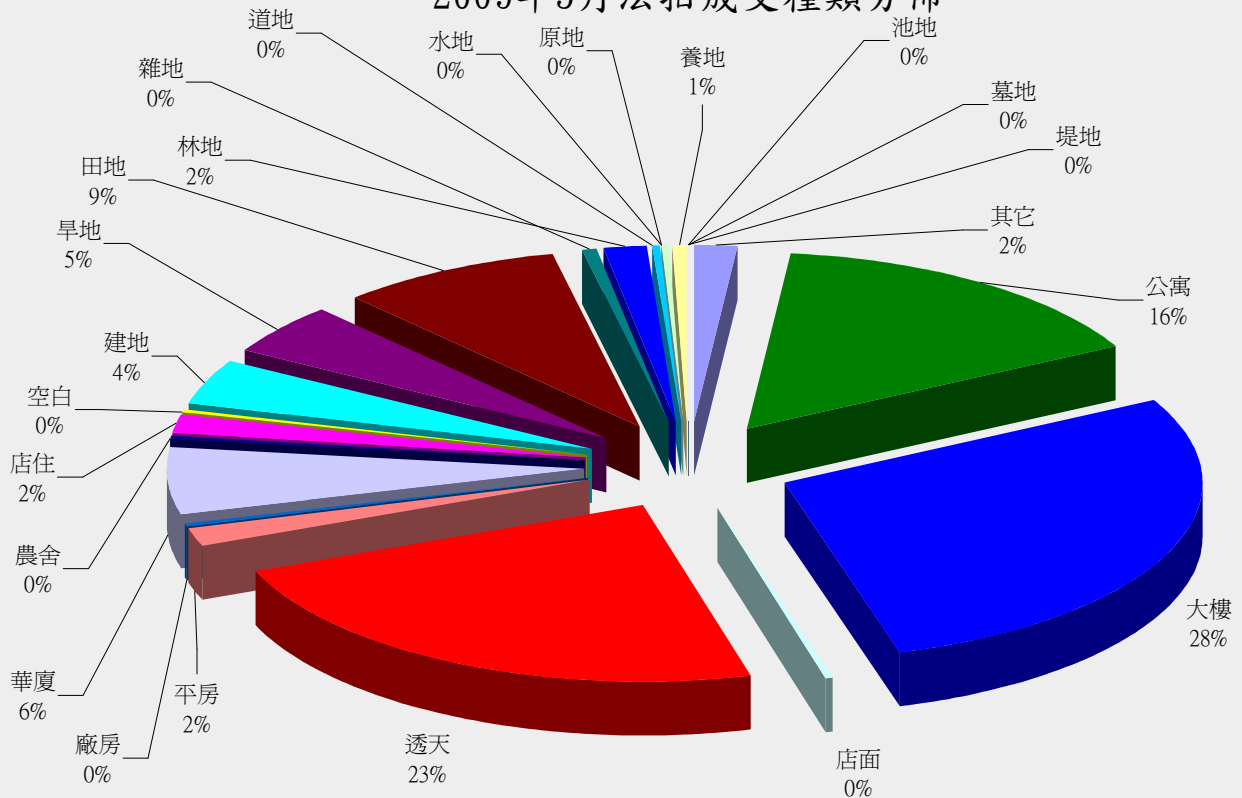
與去年同期法拍平均得標總價比較



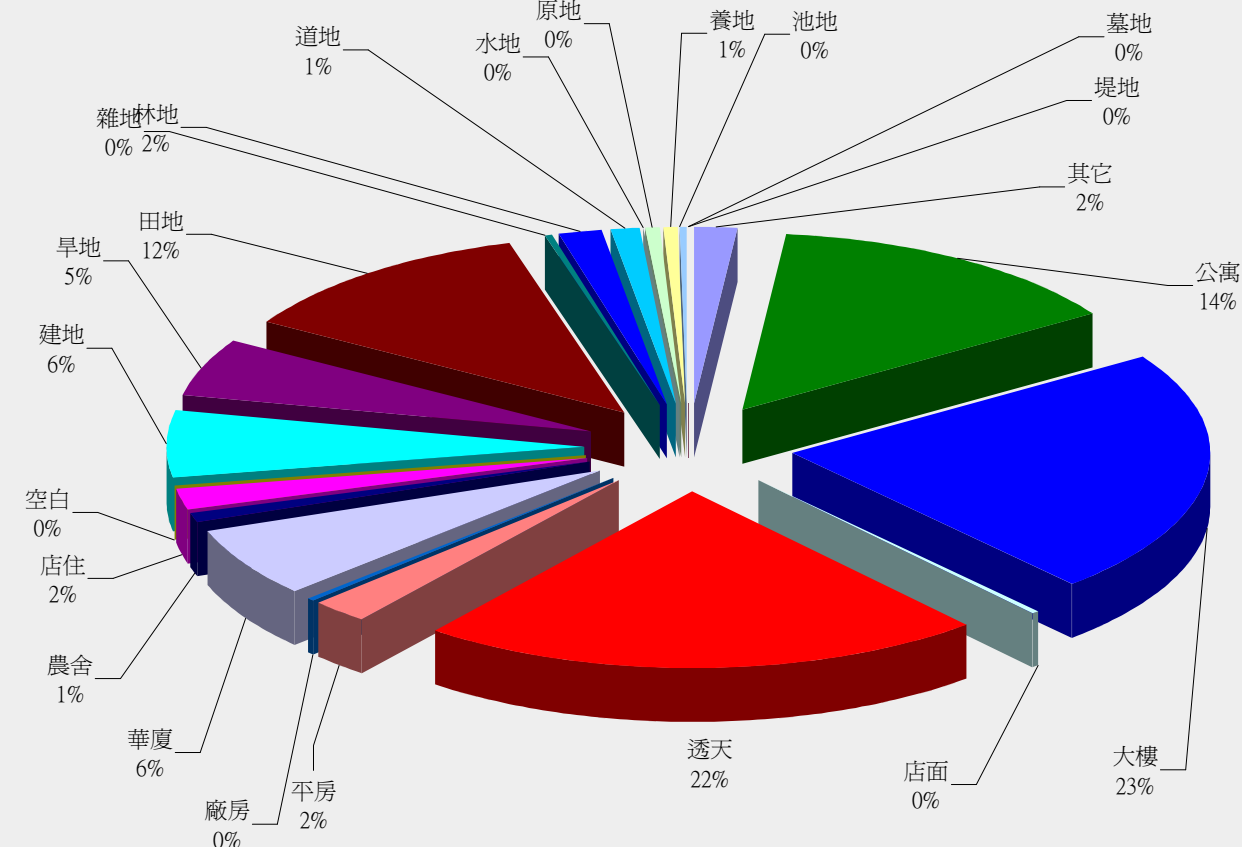
法拍得標拍次及得標坪單價比較



2009年5月法拍成交種類分佈

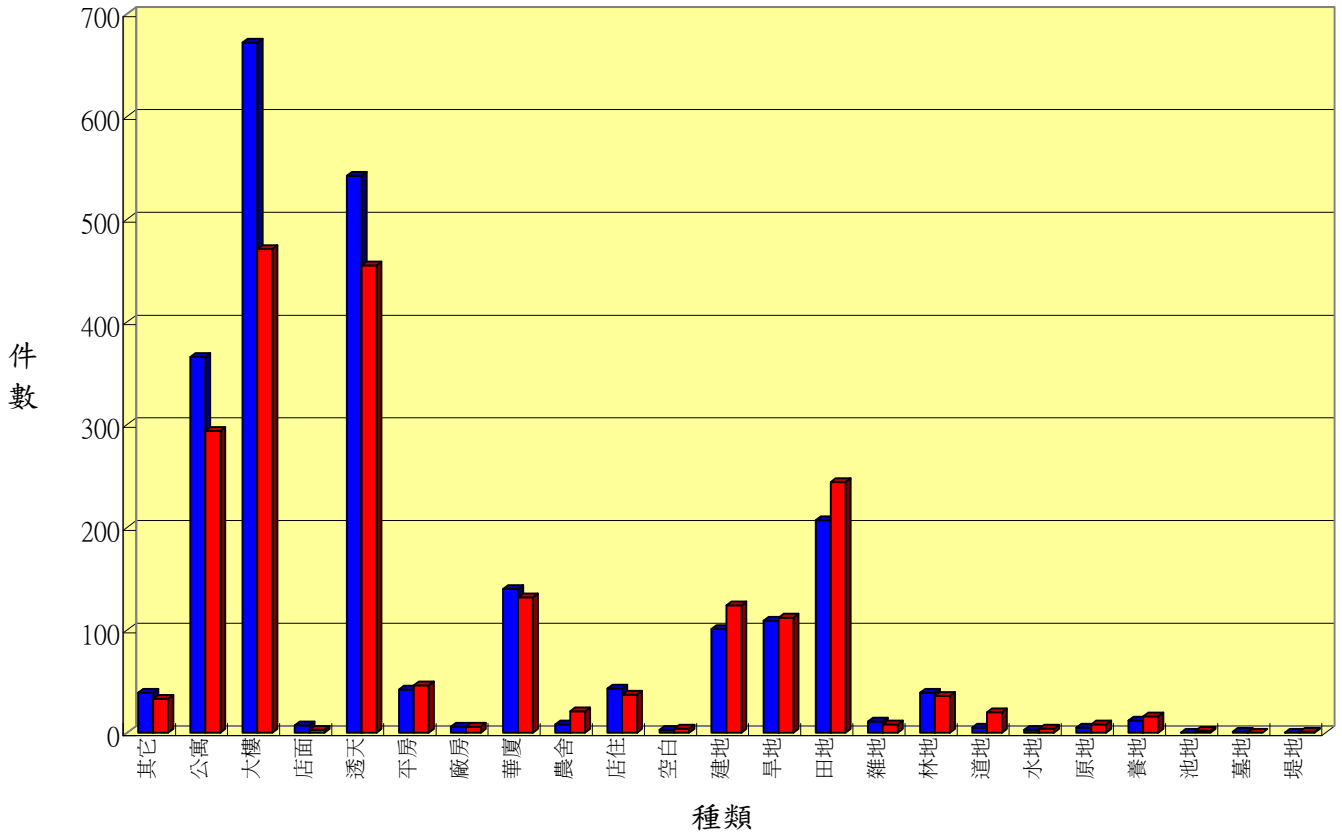


2010年5月法拍成交種類分佈



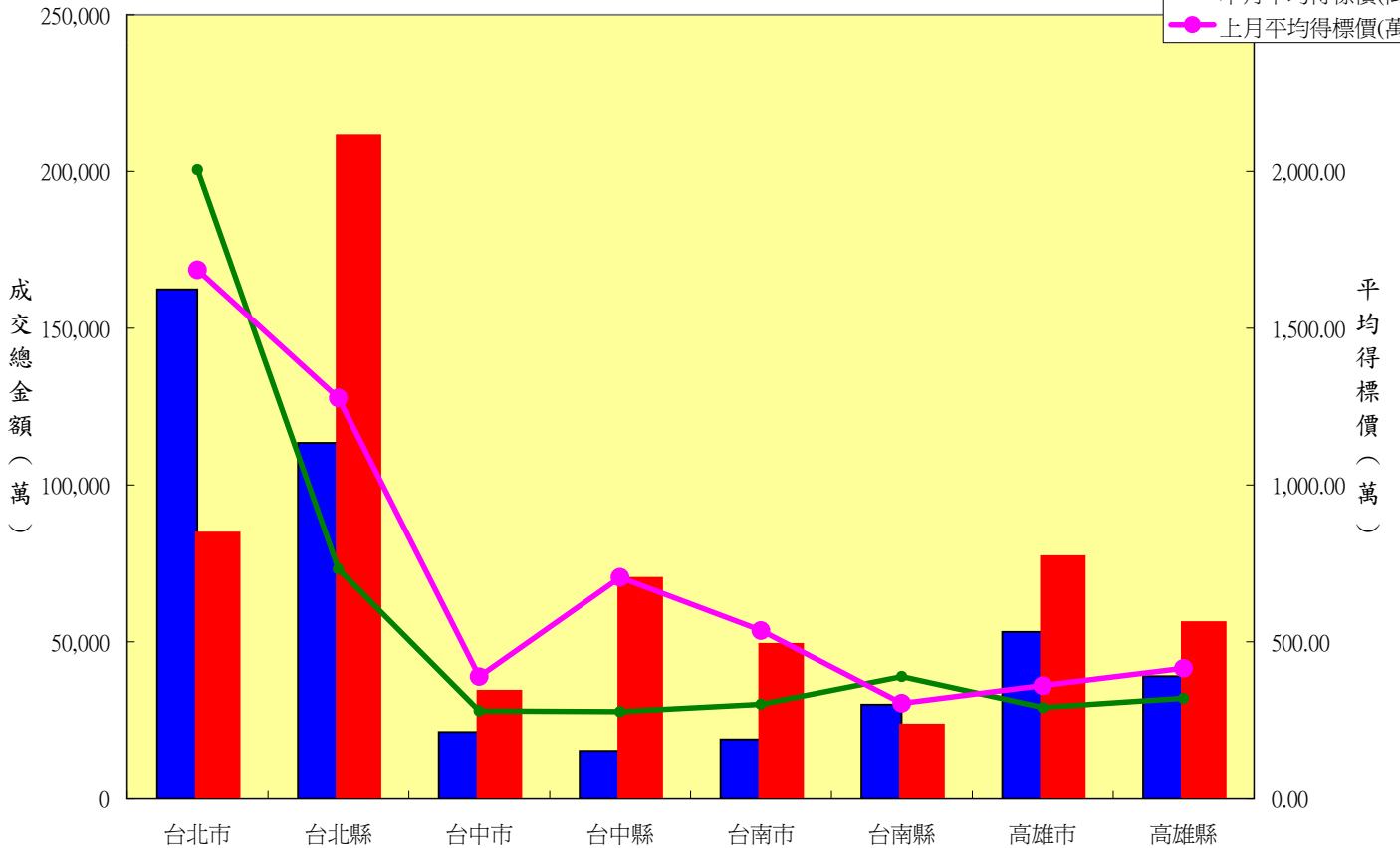
與去年同期法拍得標種類分佈比較

■ 2009-05
■ 2010-05

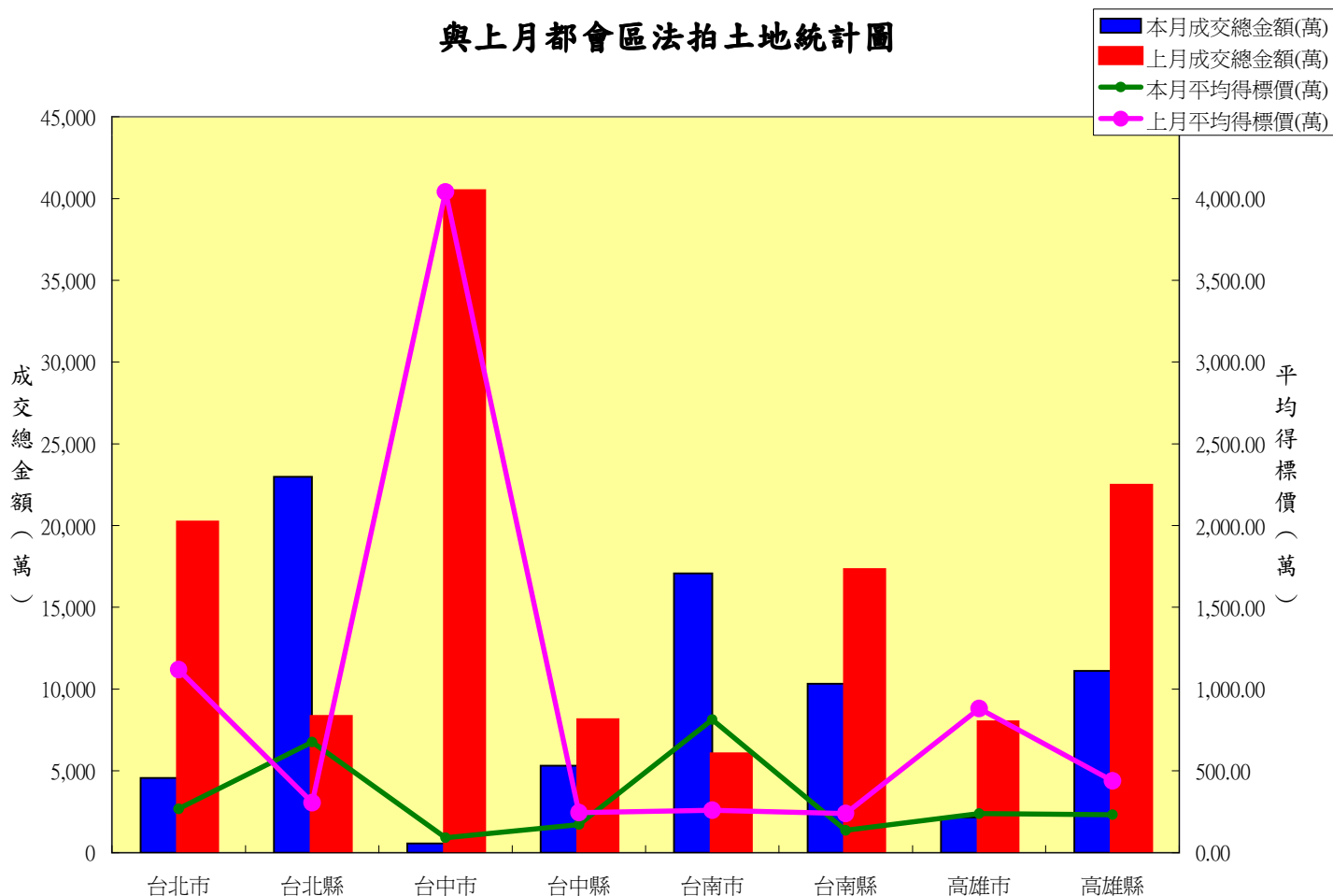


與上月都會區法拍屋統計圖

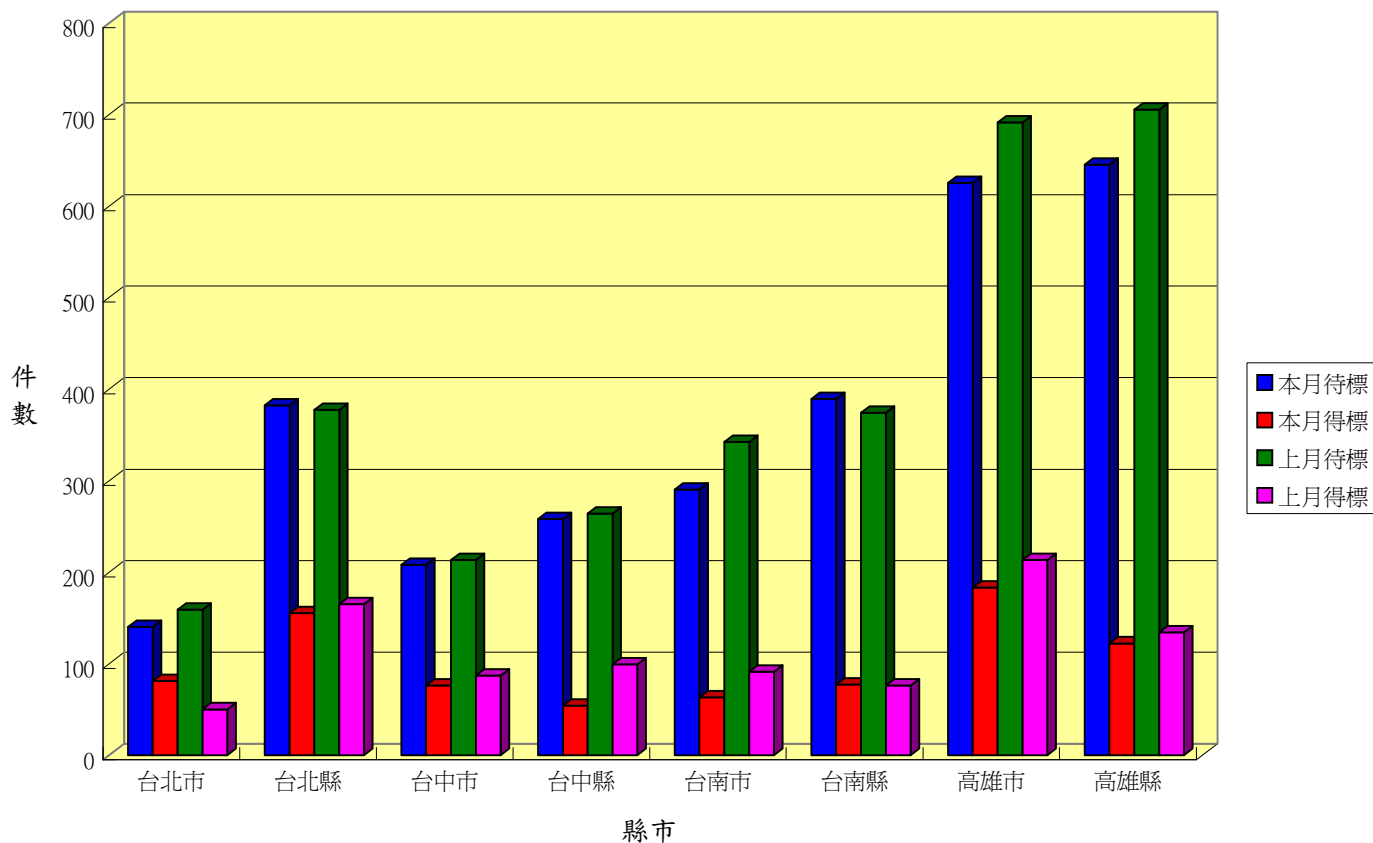
■ 本月成交總金額(萬)
■ 上月成交總金額(萬)
● 本月平均得標價(萬)
● 上月平均得標價(萬)



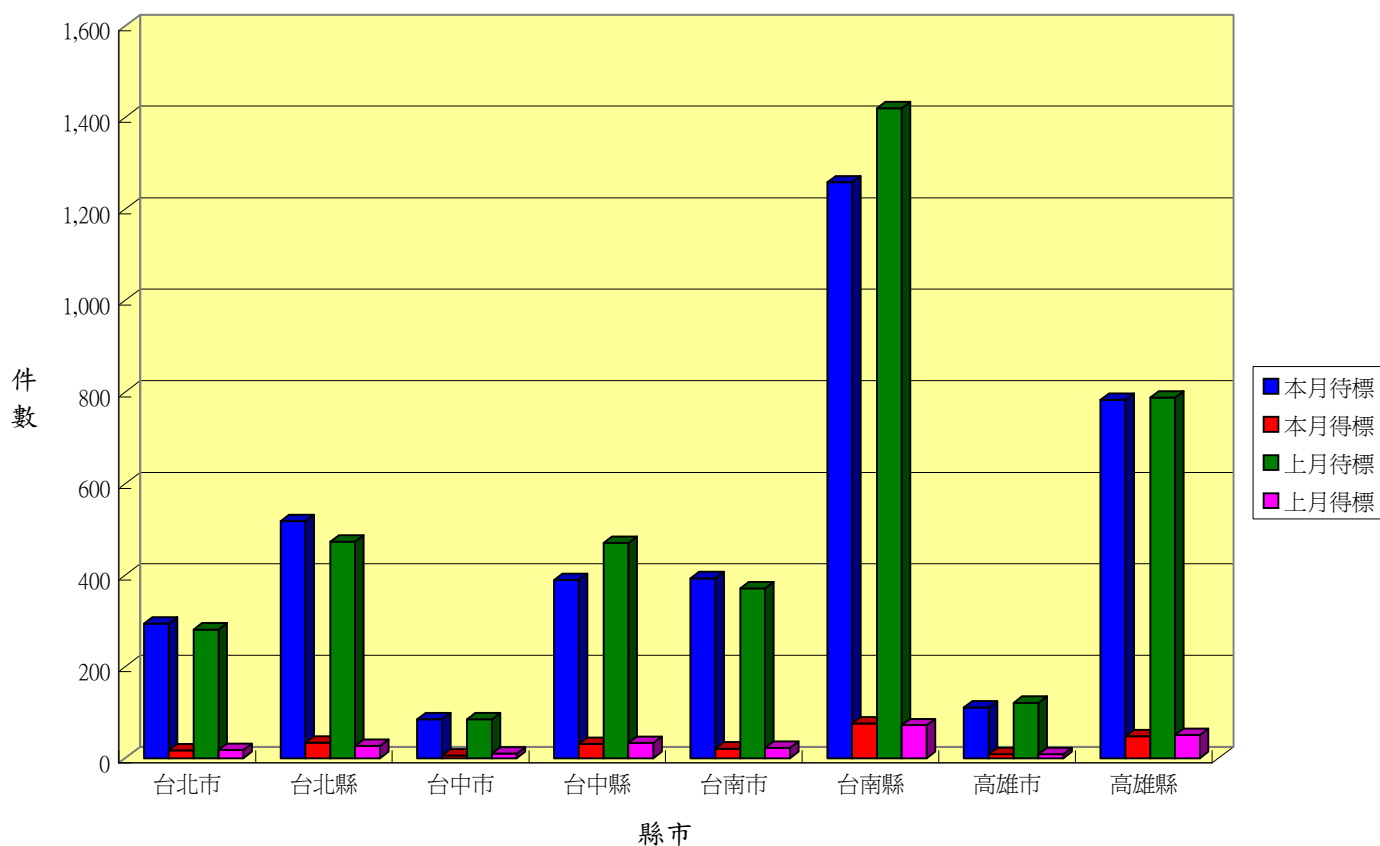
與上月都會區法拍土地統計圖



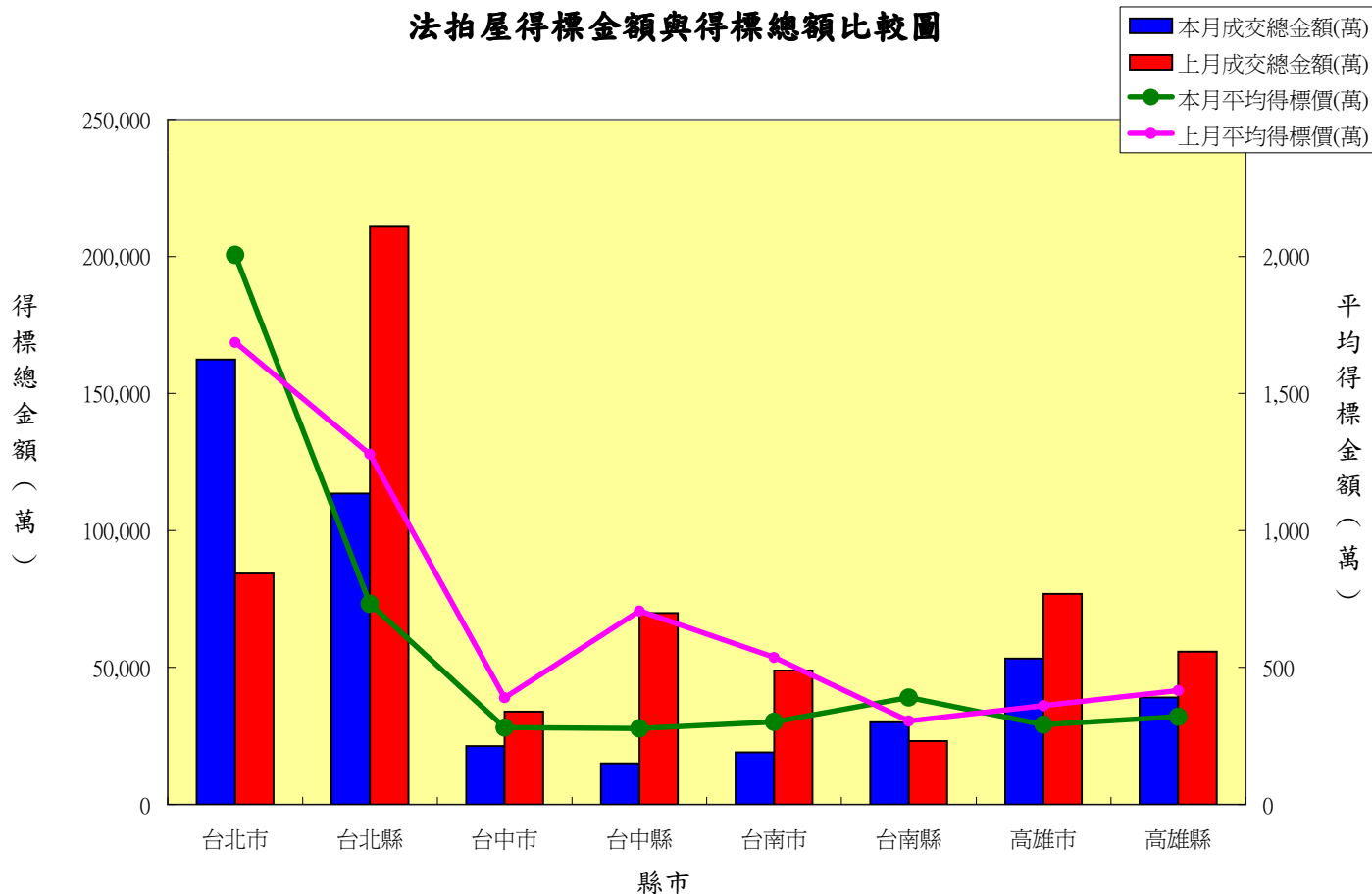
法拍屋待標與得標件數比較圖



法拍土地待標與得標件數比較圖



法拍屋得標金額與得標總額比較圖



法拍土地得標金額與得標總額比較圖

