

市場快訊 | 智慧投資

民進黨再執政四年，政策延續性有助不動產市場穩定

李嘉珮 | 世邦魏理仕研究部主管

台灣第八次總統大選於1月13日順利落幕，民進黨正副總統候選人賴清德、蕭美琴以40.05%的得票率勝出，而民進黨亦成為台灣總統直選制以來首個連續三屆執政的政黨。同日立法委員選舉結果出爐，國民黨以52席成為國會最大黨，民進黨未能延續國會過半優勢，未來賴政府在政策推行上恐較易受到來自國會的阻力。

檢視賴清德參選政見，除將強化地方便捷交通路網、支持產業園區發展，亦提出「桃竹苗大矜谷」規畫以擴大竹科效益，並承諾持續推行大南方計畫，帶動人才與投資南移；透過未來相關政策的實施，預期台灣工業不動產市場將持續受惠。

面對瞬息萬變的國際政經局勢，賴政府未來四年將如何帶領台灣維持和平繁榮，並推動台灣經濟持續成長，將牽動投資人情緒與決策方向。針對2024年台灣經濟表現與兩岸經貿發展，世邦魏理仕觀點如下：

總體經濟展望

- 兩岸經貿：中短期內兩岸關係充斥著不確定性，北京當局是否對台祭出新一波經濟制裁仍有待觀察。有鑑於台灣半導體產業具領先優勢，預料中方若對台施加經濟壓力，將鎖定規模較小的產業，對台灣整體經濟打擊不至過大。觀光市場方面，去年前11月來台旅客共567萬人，其中陸客僅占3%，可見自2019年8月北京宣布限縮陸客來台後，大陸旅客對台灣觀光業的影響力已大幅減弱。若未來兩岸觀光交流僵局出現惡化，預估短期內台灣觀光業受衝擊程度小，旅館業仍將受惠於持續復甦的國際旅客市場。
- 台灣經濟：據台灣央行預測，2024年台灣GDP年成長3.12%，多家國際專業機構預測數之平均亦達3%。今年經濟成長動能主要來自民間投資與出口貿易回溫，而軍公教調薪、基本工資上調等利多，亦將支持民間消費溫和成長。
- 央行政策：央行預估2024年台灣CPI年增率將降至1.89%，國內通膨將緩步回降。考量今年通膨率仍高於長期平均，且經濟復甦力道不小，預料今年間央行政策利率將維持不變。央行亦將持續關注房市發展，預期今年內選擇性信用管制退場的可能性低。

2024年經濟成長率預測*

3.12%

2024年CPI年增率預測*

1.89%

最新央行重貼現率

1.845%

*資料來源：中央銀行，2023年12月

對不動產市場的影響

租賃市場

世邦魏理仕研究部認為，不動產升級需求、謹慎擴張態度及綠色轉型動力將是2024年整體不動產租賃市場發展的共同主軸。

- 辦公室：有鑑於地緣政治風險可能升高，短期內外商在台新設立公司之家數難以快速增長，而已在台外商的租賃需求將維持平穩，部分處於新興科技領域的國內外企業有望進一步擴張。儘管在新供給增加的壓力下，台北市中心A辦市場平均空置率預測將於年底升至7.9%，惟既有大樓租賃情況良好，有利於房東保有相對談判優勢，預估全年A辦租金將呈緩慢上揚走勢。
- 零售店面：近來台北市主要商圈空置率逐漸下降，預期台北沿街店面平均租金將在未來3至6個月內觸底反彈，2024全年增幅估計約4.5%。去年前11月全台零售業營業額創下新高，年成長達7.5%，在消費動能穩定下，預計今年零售業者擴張動作將更為積極。
- 工業與物流：在經濟復甦的背景下，今年工業與物流租賃需求將維持穩健，然而不少企業對於資本支出計畫將採審慎評估態度，預期現代化物流與符合ESG規範之生產空間較有機會吸引付租能力高的廠商。

投資市場

本次選舉結果或將使台海關係維持緊繃，並影響外國投資人對台灣不動產市場的興趣；然而去年台灣大型不動產交易（含土地及商用不動產）中，外資購買金額僅占3%，顯示台灣不動產市場將持續由本土買家主導。展望2024年，世邦魏理仕研究部預測，全台大型不動產交易總額年減率將介於0%至5%之間，主要係受到去年商用不動產市場基期較高的負面影響。考量新政府將於五月份正式就職，未來數月市場情緒將偏向觀望，而央行貨幣政策趨於明朗，將促使不動產投資人逐漸調整評估標準，有利下半年交易活動增加。

- 商用不動產：位於主要市場的辦公室與工業資產將持續獲得自用型買家青睞，而保險業在不動產最低收益率可能維持在2.845%的情況下，預期今年業者投資活動仍然低迷。
- 土地：隨著政府推出各項打炒房措施，全台土地交易市場成交量已連續兩年呈現雙位數衰退。鑑於近期房市進入交屋潮，部分建商營收攀向高峰，預計今年少數建商將重啟增加土地庫存之計畫。

聯絡資訊

李嘉珮
台灣研究部主管
ping.lee@cbre.com

涂旻筠
分析師
mindy.tu@cbre.com

今年台北A辦租金年增率*

+0.6% (預測值)

今年台北店面租金年增率*

+4.5% (預測值)

今年大型不動產交易額*

-5%~0% (預測值)

*資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年1月