2021 房市牛轉乾坤!

2021 年開春房地產市場就不斷有『驚嘆號』出來，代表蛋黃區的土地市場又寫下了新紀錄，2021 年 1 月 12 日戴德梁行以 92.888 億元順利標出南京東路上的中華開發大樓，符合了好地段、好環境、及便利性，果然造成搶購，每坪土地決標價達 1,229 萬元，再寫下新高紀錄；2020 年售地的地主大多賣得笑呵呵，2021 還會繼續開心地笑，表示大量資金在追逐稀少、有限的土地資產，但就土地市場長期而言，賣的人皆輸，買的人最贏，新春好彩頭，台灣房地產市場今年將熱鬧登場!

去年雖有疫情，但對房地產銷售依然是旺盛的一年，回顧去年，除了土地熱銷外，好地段的房子，大多為都更供給，開價卻和非都更的地價一樣高，結果成交價差都落了兩成，地塊較大的土地，大多能賣到好價格，主要都是地段、環境、可及性佳，這些房子多數為 100 坪以下，規劃完善，無法跟過去鄰近的豪宅相比。台北市看起來在 2021 年仍是樂觀，都更的預售屋，成屋市場將呈現點放，追逐自用買家，價、量皆會溫漲放大!

資金多、台商回流，造成剛性自用強勁購屋的想法、以及潛在有效的需求，不管大小基地，在價格溫和上漲情況下，也能完銷，反觀附近的大面積成屋，價格倒掛仍然嚴重，因持有成本低，依舊開個 3~4 年前的高價，任性等待買盤。股市中創新高獲利的資金，將尋求避風港，開春看屋的人多了，台幣強勁升值，升值率低於定存利率，房價上漲，

貨幣購買力逐漸下降，錢相對變薄了，2021 年保值的資金會更積極投入房市找貨，而『任性』跟『堅持』也會存在於現貨市場中!

2021 年，剛性自用型買家不管輸贏，只要口袋錢足夠，就應該要買屋，蛋白區應該追逐的是 30~40 坪的產品，而大面積的產品即便降價也不能買，買入對的地段與產品，未來才可能會上漲 10%，因為買入預售屋，需支付的自備款較少，膽子相對變大了。但若是 2~3 年後完工，回頭看這價格，如是投資，則不會賺到錢，可能又賣回到當初買的預售價格，因此，追逐力道只有在預售市場時，完工變成成屋之後，除非自用，否則很難再賣到當初的預售價格，因為蛋白區的產品量太大，池塘中的『水蓮花』，滿滿是，可選擇性高；這些剛性自用買盤在不斷慢慢買進搶完之後，投資再介入，轉手再賣的獲利就不多了，蛋黃區的買盤是固定的，當買足買滿後就不會去尋找蛋白區的產品，但蛋白區的剛性買盤在 2021 年仍需謹慎，滿足自住的需求即可，看來，預售市場在 2021 年會續熱，成屋市場會有春天!

牛年是務實的一年，各類產品似乎都會大地春回復甦，看好台灣在南科、竹科、中科，不斷會有國內外科技大廠進駐，會有更多年輕工程師族群，為有效的買盤，也會使得各類產品大量拋市!尤其台南的新市、善化、安南，都是剛性產品烽火連天，竹北地區也是一片熱鬧，中科外圍所有的代銷、建商，都是飽賺的一年，在價格溫漲下，市場樂觀健康，不失控，無關政府打炒房，在新的一年慢慢復甦!

房地產重要的觀念:『漲甚麼，就有相對的單價、相對的客層』，但不代表這些產品在放大、改變後，仍會得到青睞，現在機能差的地方，因為面積夠大、建築規劃好，依然會吸引年輕剛性族群介入，但『環境形塑價格』，可及性與環境仍會是剛性族群的首選。

2021 年，期待房市『明天會更好』，在鼠疫結束後，能大牛翻轉，迎新春!剛性自用的市場在未來 1~2 年不會改變，預祝牛轉乾坤，新春愉快，恭喜發財!