

營建業景氣 漸入佳境

正當消費大眾仍未完全察覺到明顯的變化，且關心營建業景氣動態的人士仍在懷疑景氣繁榮何時到來之際，事實上景氣已經悄悄地步入佳境。

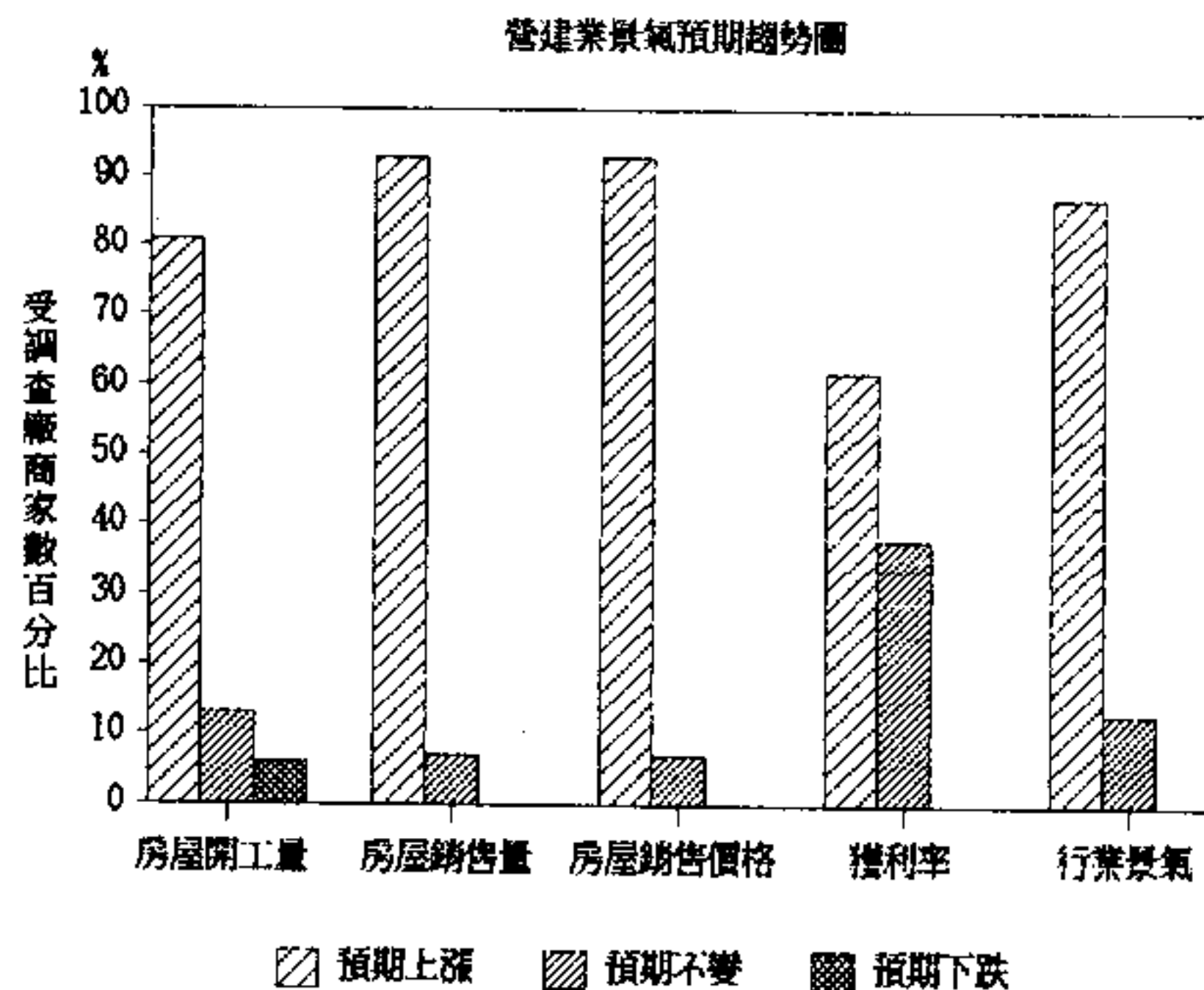
分析去年營建業的動態，在供給方面，這一年無論生產指數、核准使用戶數、核准使用樓地板面積，以及營建業受雇員工人等數，均較前幾年為低。表面上看起來去年營建業的生產仍停留在低迷階段，業者似乎尚未表現景氣擔心。實際上，營建業的供給通常落後需求約一年至一年半，因此單看供給面無法窺視景氣全貌。

在需求方面，由於銀行利率偏低，許多游資被迫走出銀行，轉而投入房地產。同時各銀行由於房屋貸款利率及條件均甚寬鬆，更刺激大眾提前購屋，加上對外貿易出超造成國內貨幣數量增加過鉅，已逐漸喚醒大眾預期物價上漲之心理。因此，未來以房地產保值的心理將趨濃。

展望今年的房屋市場，無論房屋供給、需求及交易量均會較上年增加，預測景氣熱度將超過去年，屆時如國內其他投資意願未有效提振，出超導致貨幣供給猛增情形仍在，則房屋價格可能繼續上漲，提前購屋及保值兩種需求將主導市場，使市場景氣更趨強勁。

供給時差已蓄勢待發

根據工業生產統計月報，去年前八個月營建業的平均生產指數為 66.86%，分別低於大前年及前年的 70.11% 及 72.43%，顯示去年營建業之供給



仍徘徊在低谷，未呈現復甦跡象。不過這種低迷態勢，對於減輕過去供給過多之壓力，調節市場供需使其達到平衡則有助益。

去年上半年台灣地區核發使用建照共計 1,275 萬平方公尺，分別較前年同期減少 1,390 件及 51.9 萬平方公尺（約 4%），其中住宅部分，去年上半年核准 52,157 戶，685 萬平方公尺，較前年同期的 657 萬平方公尺略增加，但與 70 年核准使用之面積比較，仍相去甚遠，同樣顯示去年營建業的投資仍未轉向景氣。

另外，根據內政部勞工統計月報資料，去年營造業受雇員工指數平均為 80.22 較前年下半年平均值 79.02 略增加 1.21 百分點，表面上看來似有好轉，但與前幾年的指數比較，去年的受雇員工人數仍嫌疲弱。

綜合上述分析結果發現，去年各項供給指數非但較前年為低，而且亦低於前幾年的指數。就景氣現象來看，這種供給面的疲軟現象似乎與景氣繁榮的步調不一致。不過吾人應注意，營建業的供給通常落後需求約一年至一年半，因此供給的低迴僅表示時間上的落後，並非真正表示景氣低頹，況且這種供給疲弱現象正可讓房屋市場充分消化過去幾年所累積的餘屋，待供需接近後，未來市場能一展新面貌。