

營建業

下半年可望復甦

■ 鄭元興

從台灣建築業過去發展的軌跡加以分析，吾人可發現物價上漲與否關係建築業景氣之冷熱。民國六十年至七十年間，由於二次石油危機及出口的快速成長，造成物價持續上漲，導致房地產市場的保值心理及投機性假需求相繼抬頭，以致房地產市場交易一片熱絡，甚至出現「一日三市」的情景，當時房屋供給成長不多，而投機性假需求增加無限，故需求總是大於供給，同時房價亦節節上升，房地產儼然成為資金的最佳避風港與最佳投機機會，由此可斷言，在那十年間物價上漲是推動建築業景氣的原動力。

民國七十年以後，世界經濟陷於不景氣，國內物價持續穩定，七十三、七十四兩年物價指數甚至下跌，致使房地產市場假性需求消失，在自住性基本需求增加有限情形下，下列促成供給增加的因素遂造成供給過剩：

(一)民國六十八、六十九年建築業景氣過熱時，業者一窩蜂搶建，房屋缺乏精心規劃設計，市場充斥劣質房屋，導致後來嚴重滯銷。

(二)七十年以後，政府實施空地限建及土地分區使用管制規則，業者懼於土地利用及建築面積遭受損失，又競相率先搶建，使得供給大量增加。

(三)七十年至七十四年間，國宅總共興建約八萬戶，同時投入房屋市場競銷，由於上述物價穩定及供給過多的双重影響，造成近幾年房屋建築業連續不景氣，即使七十二年及七十三年國內經濟復甦之際，建築業亦未跟著抬頭。

不過，由於今年國內經濟復甦及下列多項因素的影響，本年下半年房屋建築業將逐漸呈穩健復甦，預計至明、後年之後逐漸趨熱：

(一)今年四月一日新型營業稅實施後，一般建材價格平均約上漲了2%，業者為反映房屋加值稅成本，亦將房屋價格平均提高約1~3%，因此未來將約上漲4~5%，新型營業稅的實施應可視為是房屋價格下跌的反彈點，未來房價的上漲將帶動投機性需求增加，加速促成房屋市場供需平衡。

