



瑞普國際物業股份有限公司
瑞普國際不動產估價師事務所

REPro International

台北市110松仁路89號13樓之2
13F-2, No. 89, SongRen Road,
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-2758-6000
Fax: 886-2-2758-1000
<http://www.repro.com.tw>

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 97 年 11 月 28 日

台北商用不動產市場新聞稿

【不動產市況低迷中藏寶】

此次金融風暴可說是嚴重衝擊已開發國家(例如美國、歐洲與日本)的經濟發展，明年的經濟成長率甚至被評定為負值(參考 IMF 於 2008 年 11 月 6 日公布的世界經濟展望報告)；而亞洲地區當然無法倖免於外，也因為出口減少、匯率問題與其他金融影響，陸續下修明年的經濟成長率。但是，總的來說，亞洲區域明年的經濟展望仍舊優於美國或歐洲區的發展，認為亞洲區域的恢復能力較佳。

瑞普國際物業總經理劉美華預期明年下半年新興國家(例如大陸與印度)的內需可能會逐漸增加，將連帶支撐亞洲區域的其他國家，例如亞洲四小龍(台灣、香港、韓國與新加坡)的經濟成長。也因為如此，亞洲區域的不動產投資機會相對較佳，只要市場上仍有相當的辦公室需求，相信投資市場還是有前景的。其中，IMF 還評估台灣明年的經濟成長率有 2.2%，且居亞洲四小龍之首(其他國家均為 2.0%)，因此，相信台灣商用不動產的租金及售價調整將小於其他三小龍。

但近來在市場上面臨的最大困難，相信是「信心面」與「信貸緊縮」兩個問題，使投資者不敢進場，也缺乏資金進場，即使目前的貸款利率極低。

劉美華認為一些優質不動產會陸續在市場求售。由於台灣業主都視優質不動產為金雞母，不單有高租金收入，也有保值的作用，但這些物件只有在市場低迷、業主急需現金時才會出售。所以其實在市場低迷的時候，正是尋找優質標的的時候，只要掌握「區位」這個最重要的因素，相信一個「最便宜」的標的還不如一個「有價值」的標的，即使短期內不會有太大幅度的增值，但是如果有穩定的收益(例如毛租金資本化率約為 5-6%)，相信在定存利率如此低的時候，也能獲取穩定收益，然後待經濟景氣開始復甦，即能在不動產價值上有相當的漲幅。