

智慧投資

2024 台灣不動產市場 年中回顧及展望

年度報告

世邦魏理仕研究部

2024年6月



目錄與摘要

4 經濟與政策

儘管地緣政治風險猶存，在穩健的民間消費支撐下，預測2024年台灣經濟成長率可達3.9%。此外，央行於今年內降息的可能性不高，台灣利率水準將維持在高點。

7 辦公室

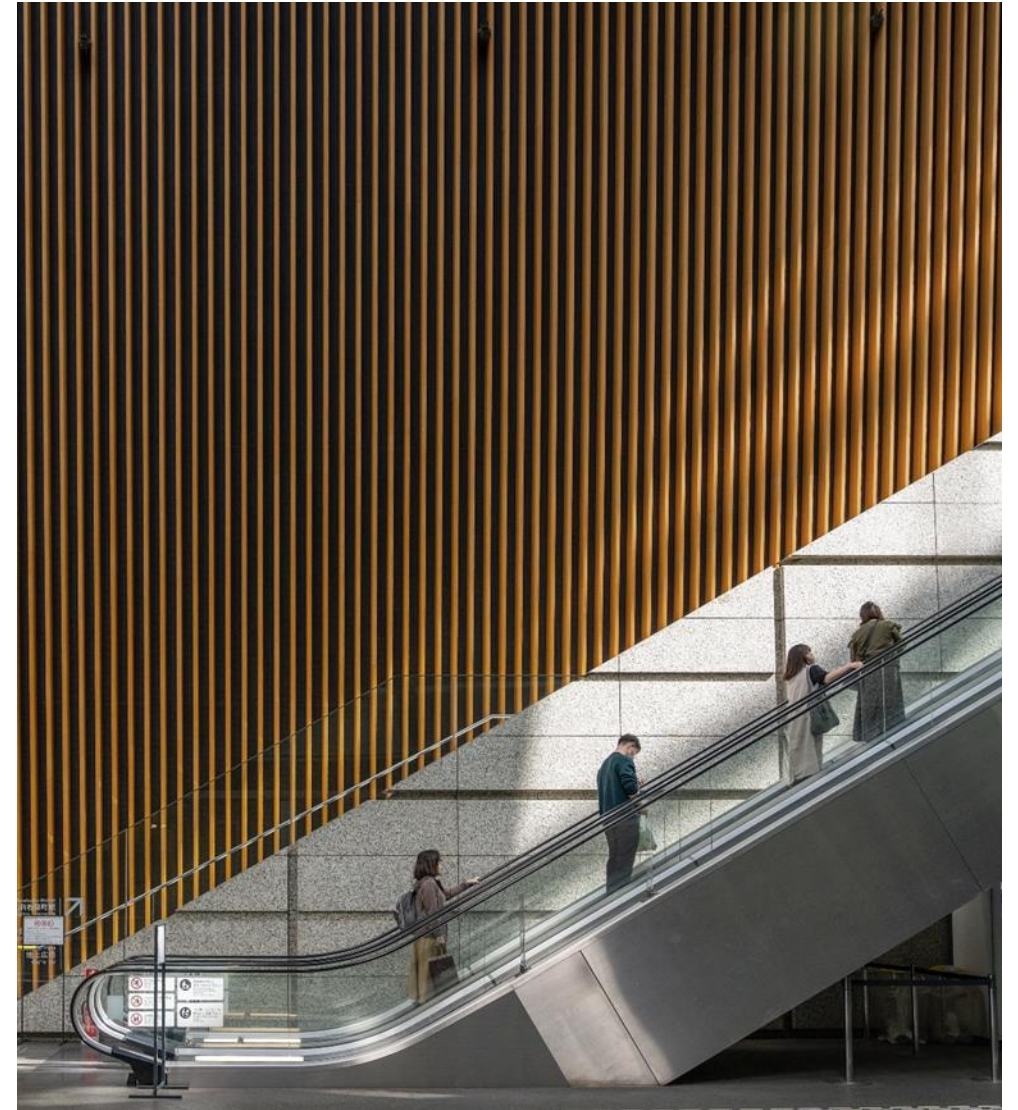
隨著企業租戶對於搬遷計畫採取較為正向的看法，整體租賃動能預計將持續增強。台北租賃市場環境仍將有利於房東方，惟平均租金成長力道將走弱。

10 零售

受益於穩健的銷售表現，短期內零售業者將加快擴張步伐。在空置率下降的情況下，今年下半年可望見到台北沿街店面租金觸底反彈。

13 不動產投資

未來數季投資活動將由自用型買方主導，同時不動產投資機構多將抱持謹慎正面的態度。有鑑於市場上許多房東對於價格有所堅持，預期今年內收益率水準上升幅度仍小。





在基本面持續改善
下，2024年台灣不
動產市場將呈穩定
發展態勢。

01

經濟與政策

台灣經濟呈穩健擴張之勢

2023全年台灣GDP成長率走弱至1.3%，創下2010年以來最低水準。此疲軟的經濟表現，主要係因全球貿易活動低迷，影響企業投資態度偏向保守，加以產業鏈持續調整庫存。儘管如此，得益於人工智慧相關商機日漸發展，台灣對外貿易於去年末起有所升溫，合計2023年第四季出口總額較上年同期增加3.3%。另一方面，2023年間民眾信心穩步改善，助力家庭消費支出成為去年經濟成長的最大驅動力。

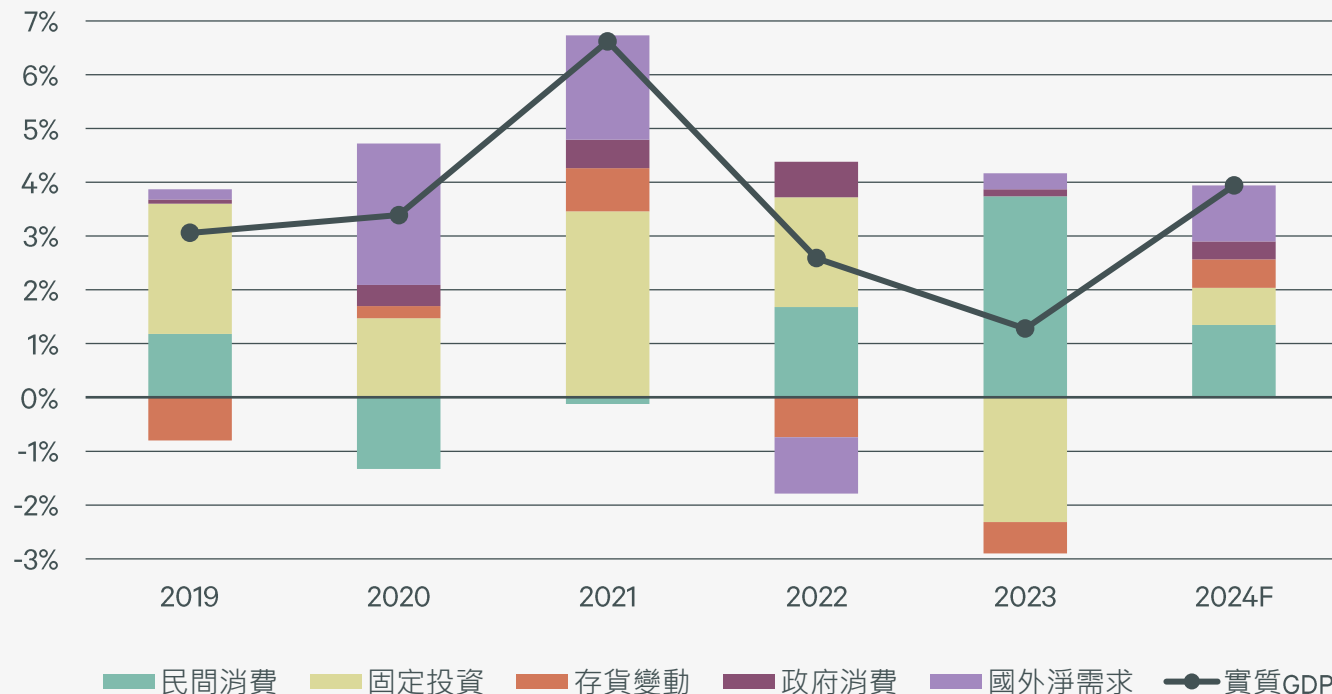
據主計總處最新發布統計，在國內消費維持穩健及民間投資轉呈擴張的支持下，預測2024年台灣GDP成長率將攀升至3.9%。當前穩定的就業市場與持續走高的台股指數，加上今年度每月基本工資、軍公教待遇分別調升4%，將確保民間消費仍是今年重要的經濟成長支柱。與此同時，受惠於全球對於人工智慧、高效能運算等先進技術的採用持續增長，今年國內出口動能將明顯轉強。考量到全球經濟不確定性尚多，本土製造業者將以正向、謹慎的態度訂定今年的資本支出計畫，台灣工業不動產市場可望因自用購買需求維持平穩而受惠。

地緣政治風險難消退

台灣於今年1月舉行總統及立法院選舉，最終由民進黨賴清德獲得勝選，並於5月正式宣誓就職。儘管新政府企圖尋求與北京當局進行溝通對話，但短時間內兩岸緊張局面緩解的可能性仍低，中國大陸亦可能進一步針對台灣部分出口商品加重課徵關稅。此外，目前兩岸政府在放寬往來旅遊限制的政策上未有突破性的進展，預料台灣本地觀光及旅館市場在未來數季內的成長動力將受到侷限。有鑑於兩岸關係的高度不確定性，一些跨國公司對於投資台灣的立場將趨於保守，整體而言，台灣不動產市場將持續由本土買家主導。

圖一：台灣經濟成長率依支出分

GDP年增率及主要支出對經濟成長貢獻



資料來源：主計總處，2024年5月

年內利率將維持高位

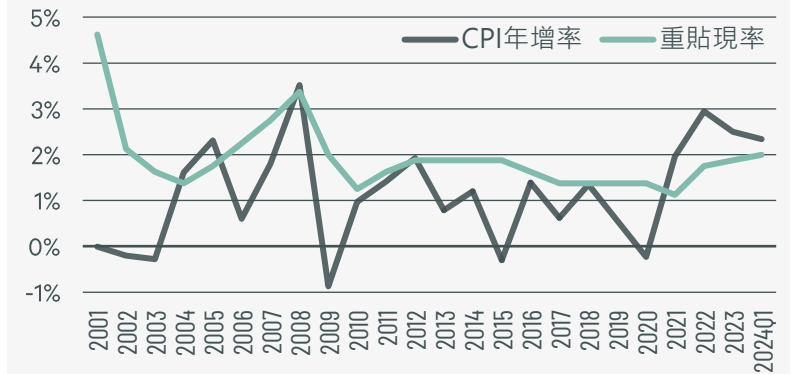
台灣央行於去年3月升息後，連續三個季度未調整利率水準，然而今年3月央行無預警宣布上調政策利率0.125個百分點，使得重貼現率升至2%。考量台灣自2021年以來物價漲幅較高，且4月份電價平均調升11%可能形成較高的通膨預期，央行理事會因而決議調升利率，以達抑制民眾通膨預期心理的目的。2024年第一季台灣消費者物價指數年增率為2.34%，而央行預測，全年通膨率將自去年的2.49%下降至今年平均約2.16%。世邦魏理仕預期，在通膨前景改善且國內經濟轉強的環境下，台灣央行將延後降息時機，意味著未來幾季內利率將保持在近十六年來的高點。

自今年4月起，台灣家庭、商家與工業用電價格全面性地調漲，幅度落在3%至25%。據估算，93%的家戶僅會面臨溫和的電價調幅，而針對包含半導體業及資料中心在內的產業用電大戶，其幅度至多可達25%，恐將影響業者營業利潤。此外，政府已規劃從2025年起將針對企業的溫室氣體排放量課徵碳費，惟目前具體徵收制度與費率尚未出爐。儘管台灣碳定價政策的進度可能延後，但可以預見的是，後續碳費的實施將影響國內許多電子製造業者的營運及獲利能力。展望未來，預期各領域的企業將更為重視ESG議題，並將加大在淨零轉型上的投資力道，對綠建築的需求亦將持續升高。

自去年第三季以來，台灣房市轉趨熱絡，而今年第一季全台灣建物買賣移轉棟數已較上年同期驟升26%。分析房市升溫原因，其中政府推行的新青安優惠貸款方案於2023年8月正式上路後，為住宅市場挹注強勁剛性買盤；此方案提供的三年利息補貼可達1.5碼，且央行於3月份升息後，政府再補貼半碼，因而吸引許多符合條件的民眾進場購屋。觀察2024年第一季土地市場，大型建商對於購地策略所抱持的態度逐漸轉為積極，預期至今年底前，不少業者將密切留意北中南主要縣市的土地開發機會。

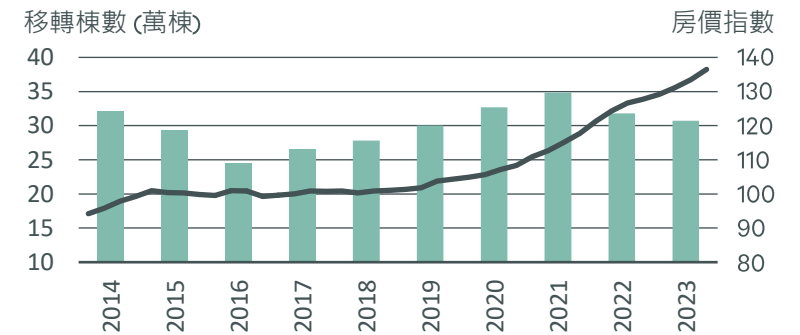


圖二：通膨與重貼現率



資料來源：主計總處、中央銀行，2024年第一季

圖三：住宅市場表現



資料來源：內政部，2024年第一季

02

辦公室

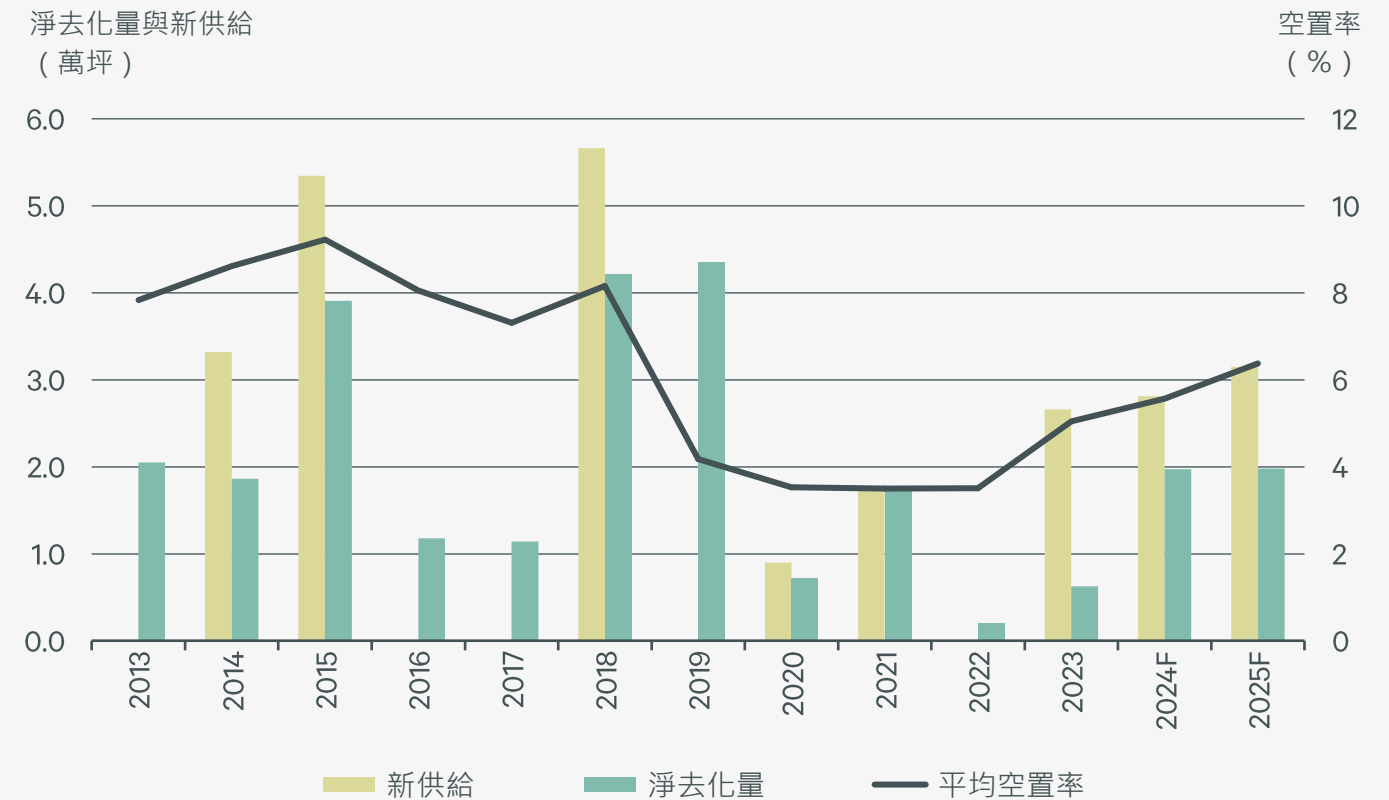
空置壓力將處於可控範圍

2023年間台北市中心共有三棟全新辦公大樓完工，總計為市場注入約26,600坪的可租賃面積。在2023年前三季中，租賃市場面臨五年來最大規模的新增供給，加上租賃需求疲軟、去化速度緩慢等現象，致使平均辦公室空置率於去年全年內上升1.5個百分點至5.1%。然而，檢視近幾個月的商辦市場表現，可觀察到企業租戶在辦公室搬遷決策上展露了更為正面積極的態度，其中有意遷至租金較高昂之辦公大樓的跨國公司數量亦呈現增長趨勢。

隨著台灣經濟表現回暖，更多企業將開展業務擴張計畫，並縮短辦公室搬遷的決策時程，預期2024年辦公室詢問度將明顯升高。由於愈來愈多公司致力於為員工提供良好的工作環境，追求遷往更高品質辦公室的需求將持續主導台北市場上的搬遷活動。與此同時，具有辦公面積擴大需求的企業可能顯得較為謹慎，預期不少租戶將更傾向於在他們目前進駐的大樓內額外租下新辦公空間。此外，關於搬遷至綠建築認證大樓的詢問度正逐步上升，惟市面上既有綠色商辦大樓的空置率多處於歷史低檔，造成此類要求在短期內難以落實。在未來即將加入市場的新供給中，擁有國際級綠建築認證的辦公大樓將更容易獲得重視ESG實踐之租戶的青睞。

2024年台北主要辦公商圈共將有三棟全新辦公大樓落成，合計將有約28,100坪的可租賃樓地板面積加入市場，所幸在租戶搬遷需求增溫的背景下，預估至年底前市中心辦公室平均空置率僅會小幅走升至5.6%。據世邦魏理仕預測，今年台北辦公室總淨去化量將較2023年水準顯著地上升，主要係受惠於整體租賃情緒改善。今年內屬於單一租戶大面積搬遷活動的交易案件可能較為零星，然而受益於部分跨國企業對於租賃支出控管的立場將較先前軟化，預料2024年中型租賃交易可望穩定增加。

圖四：台北商辦市場去化、空置率與新供給



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年第一季

平均租金漲幅進一步縮小

2023年台北A級與B級辦公室平均租金分別較上年小幅成長1.0%、0.6%，呈現自2018年以來最緩慢的年增率。雖然多數房東因持有的辦公大樓本身空置率偏低，而持續在租賃談判中保有相對優勢地位，但數據中亦顯示市中心多棟辦公大樓的成交租金水準已逐漸觸頂。以位於信義基隆區的頂級辦公室為例，其平均租金年成長率即由2022年的5.4%縮減至2023年的0.5%。儘管法人租戶們仍舊偏好搬至更好的大樓或較精華的地段，但其中願意為此支付可觀租金溢價者僅為少數。

有鑑於多數租戶對於支付之租金水準高出市場行情的接受度並不高，預料未來數季內大部分房東將維持租金開價不變。世邦魏理仕研究部預測，2024全年A辦平均租金將年增約0.9%，主要是由新完工大樓內的租賃交易所推動。總體而言，在2026年台北辦公室市場轉為供過於求的情景浮現之前，房東方將繼續佔有租約談判優勢，然而預期未來一兩年內，現有大樓房東亦將展現彈性態度，以期利用租賃優惠吸引新舊租戶。

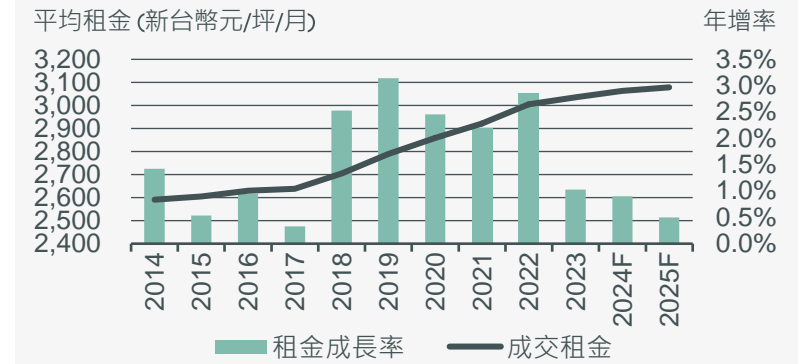
綠建築供給持續增加

2023年世邦魏理仕亞太區永續長（Chief Sustainability Officer）調查顯示，在所有受訪法人房東中，約半數表示將其淨零排放目標設定於2050年。然而，世邦魏理仕另一份針對全球租戶進行之ESG調查指出，有53%的受訪租戶期望能在2030年達成淨零排放。基於上述調查所呈現的目標年限差異，建議法人房東應加速投入既有建物設備之升級與採行ESG相關措施，以協助外商租戶能在迫切的時限內完成目標。

根據世邦魏理仕研究部統計，預計於未來三年內完工的台北市中心新建A辦大樓全數將申請本地或國際級綠建築認證，其中47%的樓地板面積將以取得LEED認證為目標。另一方面，在世邦魏理仕2024年台灣投資人意向調查結果中可發現，大多數國內房東尚未關注「綠色租賃」議題，而此可能不符合部分跨國企業的期待，若未來新大樓房東期望能吸引更多知名租戶進駐，建議應儘早著眼於綠色租約趨勢，並做出更強而有力的承諾。



圖五：台北A辦租金水準



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年第一季

78%

受訪建商預計以興建綠建築作為實踐ESG行動的一環

6%

投資人與房東表示將考慮於租約中納入綠色租賃條款

03

零售

民間消費力道穩健

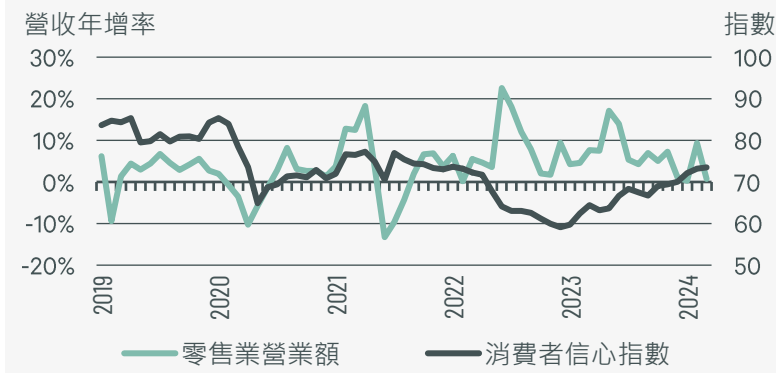
儘管上年比較基期偏高，2023年台灣零售業營業額仍寫下年成長6.9%的佳績，全年營收達新台幣4兆5,760億元，為歷年最高紀錄。各業別中，餐飲業總營業額大幅成長18.8%，主要係民眾外出用餐及宴會聚餐之需求顯著增加。

綜合商品零售業中，百貨公司與購物中心營業額已連續兩年呈現雙位數成長，部分可歸因於強勁的消費支出，以及新商場開幕挹注總體業績。然而，觀察2024年前兩個月表現，百貨商場銷售額年增率減緩至1.3%，其中多家業者表明係受到民眾出國旅遊的影響。

交通部觀光署最新資料顯示，2024年1月及2月國人出境人次合計達267萬，幾乎已回復至新冠疫情爆發前同期水準。另一方面，根據先訊美資台灣零售市場客流指數，觀察其所追蹤之全台主要商場店中店客流量變化，可發現今年前二月數據較上年同期衰退了14.4%，顯示商場人潮確有減少跡象。2024年間，預期台灣出國觀光人數將進一步增多，未來將值得繼續關注出國人潮是否對國內零售市場造成負面影響。

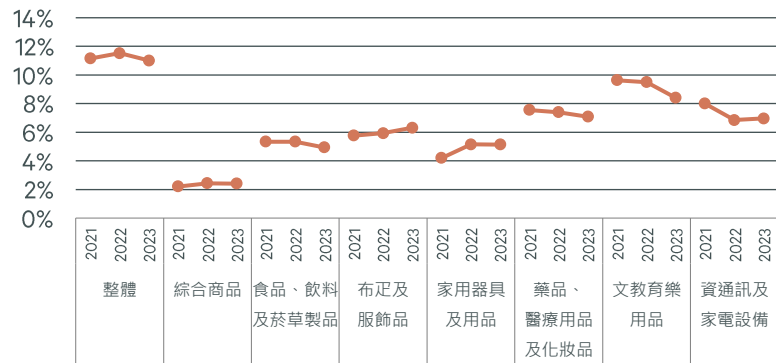
隨著通膨壓力逐步緩解，今年消費者信心有望持續改善。此外，國內股市呈多頭格局，加上全台房價漲勢不斷，可能因而產生財富效果，刺激年內台灣消費者維持一定的購買力。預測2024全年台灣零售業營業額將穩定成長，惟由於前一年的高基數影響，今年營收增速將有所放緩。

圖六：零售業營業額 & 消費者信心指數



資料來源：經濟部，2024年第一季

圖七：零售業網路銷售額占比



資料來源：經濟部，2024年第一季

觀光業復甦慢於預期

與部分亞洲市場相比，台灣觀光業的疫後復甦速度較慢，2023年來台旅客總人次約648萬，僅回升至2019年的55%水準。縱然今年前幾月旅客人次持續攀升，但在當前兩岸旅遊觀光政策互未鬆綁的限制下，中國大陸旅客仍在台灣觀光市場上缺席。有鑑於此，觀光署預估2024年來台旅客僅將達成1,000萬人次，大致等同於疫情前85%的水準。

在兩岸關係不穩定的狀態下，預估短中期內中國大陸再次成為台灣最大旅客來源市場的可能性偏低，目前旅客來台前三大單一市場為韓國、日本及香港。儘管預期國內餐飲業與伴手禮店將繼續受惠於遊客人數增長，惟此類解封效應對零售業產生的正面影響可能在未來數季內逐漸消退。

電商成長速度漸放緩

去年台灣零售業網路銷售額再創新高，達到新台幣5,035億元，但年增率已從2022年的10.9%減少至2023年的2.1%。除此之外，隨著消費者在疫後時期對於實體購物的興趣上升，去年台灣的網路銷售滲透率小幅下滑0.5個百分點。為了提供顧客無縫連接的消費體驗，2024年眾多零售業者將會延用全通路布局模式，而特定的時尚與服飾電商品牌也將尋求在精華地段開設線下專門店，以打造品牌形象及提升知名度。

零售商加速展店布局

隨消費者回歸實體店面購物，及有更多國外遊客造訪台灣，台北市主要零售商圈的空置率在過去數季以來逐漸下降。2023全年國際零售業者於台北市新設門市或櫃位的總數量已回升至2019年水準，而此數據在今年第一季亦持續增加，較上年同期增長25%，反映出零售商正加速展店的趨勢。

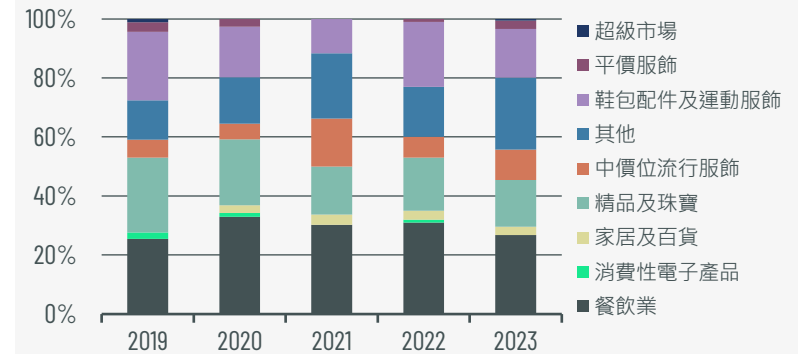
台北零售市場將於2024年下半年迎來兩座大型購物中心正式啟用，各別總面積均超過四萬坪；此類具指標性的零售開發案通常有利於廠商拓展營業據點、提升品牌能見度，預料將能吸引眾多本地與國際新品牌進駐。又在各零售業種中，今年內餐飲業者的展店態度將顯得更為積極，部分本土連鎖餐飲集團可能持續朝向設立多品牌飲食聚落的模式邁進。而在對於區位和建物品質有所要求的前提下，時尚與美妝相關業者預期也將在今年為市場帶來不少租賃需求。

空置率續降有助租金觸底反彈

今年第一季台北市主要購物商圈空置率續降，惟多數交易所簽訂之租金水準仍處於疫情時低點，影響季內沿街店面平均租金仍較前季小幅減少0.6%。在市場情緒改善之下，預期將有更多房東將上升的持有成本轉嫁予承租方，下半年平均店面租金將呈反彈走勢，預測2024全年租金成長率可達3%。部分零售業者可能傾向簽署更長期的租約，以向房東爭取較多優惠條件，而包含西門町、南京西路區等頗受國際遊客與年輕族群歡迎的購物商圈，則有望在未來數季內展現較強勁的租金成長力道。

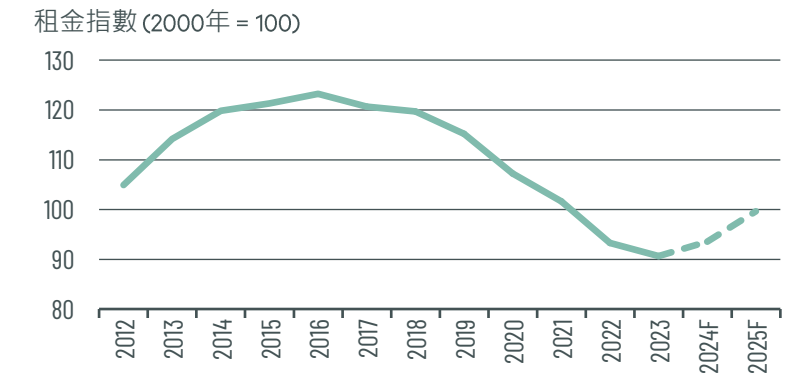


圖八：國際品牌新設台北據點數占比



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年第一季

圖九：台北市主要商圈沿街店面租金



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年第一季

04

不動產投資

商用不動產購買需求仍在

儘管在2022年3月至2023年3月這段期間內，台灣央行上調政策利率共75個基點，2023年全台大型商用不動產投資額仍較上年微增1%至新台幣1,346億元。此穩定的市場表現主要得益於新光一號不動產投資信託基金（REIT）進行清算下市，旗下六筆優質地產的處分金額合計近新台幣307億元，占全年交易總額高達23%。

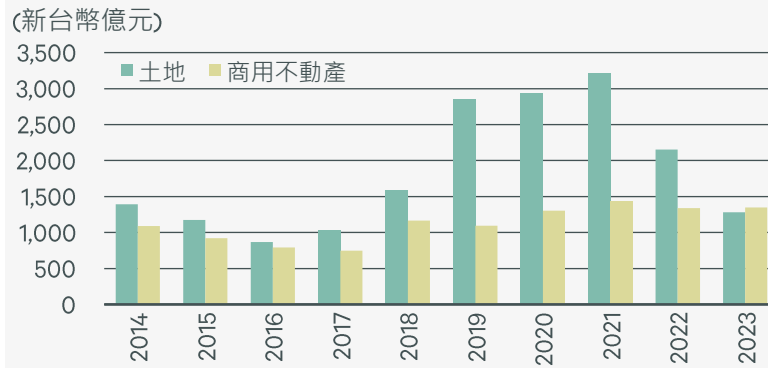
今年3月，台灣央行出乎市場意料，宣布調升政策利率半碼，與此同時，2024年第一季全台商用不動產買賣金額約新台幣188億，與去年同期水準大致持平。有鑑於去年比較基期偏高，預期今年全年商用不動產投資額將呈現小幅衰退。普遍而言，本土自用型買家不如專業投資人對利率變動較為敏感，即便在升息的環境中，其購買意願所受影響亦相對為小，預料具自用需求的企業將是今年商用不動產市場最大買方。

根據世邦魏理仕2024年台灣投資人意向調查，近42%的受訪者計劃於年內增加不動產配置，較前一年結果上升9個百分點。雖然本次調查反映今年整體不動產購買意願已有改善，但有近半數投資者亦表示，合理的價格將是其願意擴大投資的重要先決條件。有鑑於目前買賣雙方對於價格認知的差異仍大，預料今年不動產投資活動恐受到壓抑。

土地市場交易量升溫

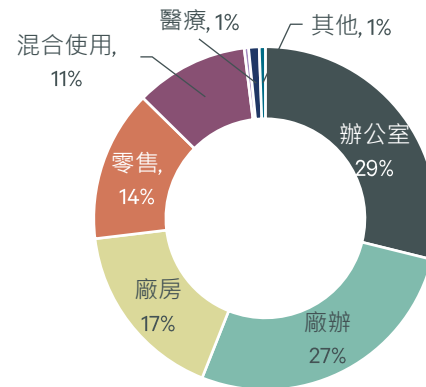
2023年台灣土地市場買賣總金額較上年大減40%，創下2018年以來最低水平，背後主因為建商購地態度保守。然而，隨著房市自去年下半年起增溫，建商於今年第一季投入土地市場的購買金額較上年同期大增284%，拉抬整體市場表現，進

圖十：台灣不動產投資市場交易額



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年第一季

圖十一：2023年台灣商用不動產交易依物業類型分



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年第一季

而促成第一季土地市場交易金額較去年同期增長近兩倍之多，寫下近四年同期最高紀錄，達到新台幣近610億元。

考量房市交易愈趨熱絡，預期今年內央行將持續實施選擇性信用管制，以控管不動產授信風險。另一方面，在房市轉暖及交屋潮挹注現金流的雙重激勵之下，今年將可見到更多建商擴充土地庫存，並將繼續以六都和新竹縣市作為主要投資地區。世邦魏理仕預測，2024年全台土地買賣金額有望較上年成長25%至30%。

自用型買方撐起工業市場

統計全台大型工業地產（含工業土地、廠房、倉儲物流及廠辦等）交易，2023年總投資金額共新台幣927億元，為近四年來的最低點。伴隨著台灣出口訂單逐步復甦，2024年第一季自用型買方置產需求回升，推動工業地產投資額較去年同期成長40%。

展望2024年，國內自用型買家預計仍將在工業地產市場上占有主導地位，其中高科技製造業者的購買動能將更為充足。對於本土機構投資人而言，在部分外國企業轉向輕資產模式之際，市場上可能出現一些可提供較高報酬率的難得投資機會。整體來說，在買方情緒回升之下，預計今年台灣工業地產市場總成交額將溫和成長。此外，賴政府將積極擴大科學園區版圖、扶植區域型產業聚落，有助於未來數年的工業不動產市場發展。

核心資產仍備受青睞

今年台灣經濟前景看好，惟利率水準將維持高檔，在正負因素相抵之下，預料國內投資人於年內對商用不動產投資抱持謹慎樂觀的態度。由世邦魏理仕台灣投資人意向調查結果可知，雖然今年租賃市場態勢轉好，許多投資人仍不願承擔較高的風險；有64%的受訪投資者表示，2024年內將採取核心型或核心加值型策略。

各類資產中，今年最受到市場歡迎的產品將是優質辦公室與現代化工業設施，惟不動產的坐落區位仍是多數投資人的優先考量因素。壽險業者為使其不動產投資符合法規所要求的最低年化報酬率，預料將積極尋找租金收益率可達3.2%以上的辦公室或工業類型資產，而自用型買家對於預售辦公室及可快速投產的現成廠房將保持濃厚興趣。

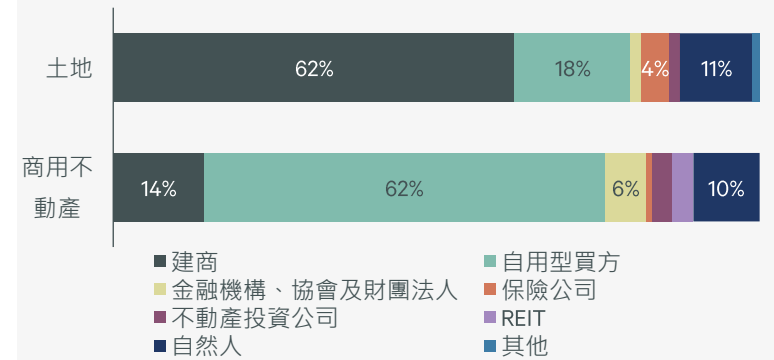
儘管零售與旅館市場基本面持續回穩，目前大多數投資人對此二類資產的興趣仍屬低迷，然而，若是可帶來穩定租金收入的零售型資產，或立地條件適於重建之整棟旅館建物，將有望引來特定投資者進行評估。

價格僵固不利收益率提升

觀察台灣市場，不動產收益率上升幅度明顯落後許多亞洲國家，主要可歸因於市場未進入價格修正階段。由於不少本地業主並無沉重的財務壓力，因此無須為了吸引買方興趣而主動下修開價，預估今年內各類資產租金水準走揚，將些微推升不動產收益率。唯一的例外將是工業地產，其收益率可能因價格走強而於今年內面臨壓縮。由於部分成熟工業區內土地供給依舊緊俏，整體工業土地平均價格估將受到該類地區交易帶動而略有上揚。

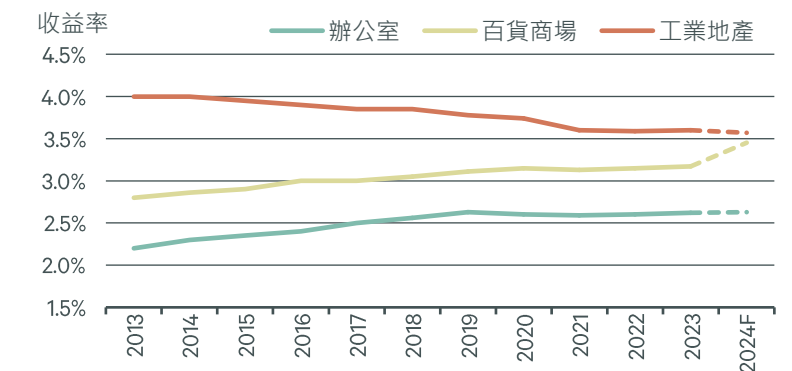


圖十二：2023年大型不動產交易依買方類型分



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年第一季

圖十三：台北商用不動產收益率水準



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年第一季

註：工業地產收益率係追蹤北台灣廠房及倉儲交易表現。

聯絡資訊

台灣研究部

李嘉珩

研究部主管

ping.lee@cbre.com

涂旻筠

資深分析師

mindy.tu@cbre.com

全球與亞太區研究部

Richard Barkham, Ph.D.

Global Chief Economist &

Global Head of Research

richard.barkham@cbre.com

Henry Chin, Ph.D.

Global Head of Investor Thought Leadership

Head of Research, Asia Pacific

henry.chin@cbre.com.hk

© Copyright 2024. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

CBRE