

關鍵詞：通貨膨脹（共4篇文章）

生成時間：2025-05-07 20:41:49

何以發生通貨膨脹，不動產價格反而下跌, 許文昌老師

文章編號：909798

發布日期：2023/11/30

其他關鍵詞：不動產價格，經濟不景氣，利率上漲，炒房

文章資訊

- 文章編號：909798
- 作者：許文昌
- 發布日期：2023/11/30
- 關鍵詞：通貨膨脹、不動產價格、經濟不景氣、利率上漲、炒房
- 爬取時間：2025-02-02 20:06:09
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909798>)

內文

一般咸認通貨膨脹造成貨幣貶值，民眾遂將手中貨幣換成實體財產，以對抗通貨膨脹，因而不動產需求增加，不動產價格上漲，然，我國最近發生通貨膨脹，何以不動產價格未上漲，反而有下跌跡象。

不動產價格上漲或下跌，是由很多因素交互衝擊的結果，而非僅「通貨膨脹」單一因素。造成我國最近不動產價格疲軟之因素如下：

- （一）全球經濟不景氣：疫情、戰爭、天災等造成全球經濟不景氣，尤其中國斷崖式經濟崩盤，影響我國甚鉅。
- （二）利率上漲：中央銀行因應通貨膨脹，不斷升息。利率上漲，購屋貸款成本增加，不動產需求減少。
- （三）政府打房：最近，政府採取打擊炒房措施，如禁止紅單轉售、禁止預售屋轉售、限制私法人購買住宅、重罰炒房行為等，致不動產投機性需求縮手。

總之，通貨膨脹造成不動產價格上漲，應明確敘述為「其他因素不變下，通貨膨脹造成不動產價格上漲」，始為真。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

停滯性通貨膨脹, 許文昌老師

文章編號: 904765

發布日期: 2022/07/07

其他關鍵詞: 停滯性通貨膨脹

文章資訊

- 文章編號: 904765
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/07/07
- 關鍵詞: 停滯性通貨膨脹、通貨膨脹
- 爬取時間: 2025-02-02 19:46:42
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904765)

內文

• (一) 停滯性通貨膨脹之意義:

停滯性通膨, 指高失業率與高物價上漲率同時發生。一般而言, 經濟繁榮會發生高物價上漲率(即通貨膨脹), 經濟蕭條會發生高失業率(即成長停滯), 二者不會同時發生。實際卻不然, 日本近十年來深陷停滯性通膨之困境, 即是著例。

• (二) 停滯性通貨膨脹之成因:

最近, 世界經濟可能發生停滯性通膨。其成因如下:

1. 疫情: 新冠疫情肆虐, 一方面染疫而居家隔離, 生產力下降, 產品供給減少, 物價上漲。另一方面, 眾多店家生意大受影響, 大量裁員及資遣員工, 失業率上升。
2. 斷鏈: 美中貿易戰, 全球生產鏈斷鏈, 保護主義抬頭, 生產成本增加, 物價上漲。
3. 戰爭: 烏俄戰爭爆發, 烏國糧食輸出減少, 物價上漲。更甚者, 俄國以能源、糧食為手段, 迫使能源及糧食價格大漲, 造成通貨膨脹。
4. 清零: 最近, 中國對疫情實施「動態清零」政策, 上海、北京等受封城影響, 生意如跳水式衰退, 造成全球經濟衰退。
5. 升息: 各國為了抑制通貨膨脹, 紛紛採取升息措施。在通貨膨脹無法壓抑下, 升息又過猛, 將使經濟硬著陸, 而呈現通貨膨脹與經濟衰退共存現象。

我國以貿易立國，世界經濟必將衝擊我國經濟，因此我國應慎防輸入性通膨及經濟衰退。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

通貨膨脹對房價之影響, 許文昌老師

文章編號: 902686

發布日期: 2021/12/16

其他關鍵詞: 疫情

文章資訊

- 文章編號: 902686

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/12/16

- 關鍵詞: 通貨膨脹、疫情

- 爬取時間: 2025-02-02 19:39:58

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902686>)

內文

所稱通貨膨脹, 指短期間, 一般物價普遍且持續上漲。最近, 各國皆有通貨膨脹之跡象, 基本原因有三:

新冠病毒疫情下, 各國皆採寬鬆貨幣政策, 以振興經濟。市場上, 貨幣供給量增加, 過多的貨幣追逐過少的財貨, 造成物價上漲。

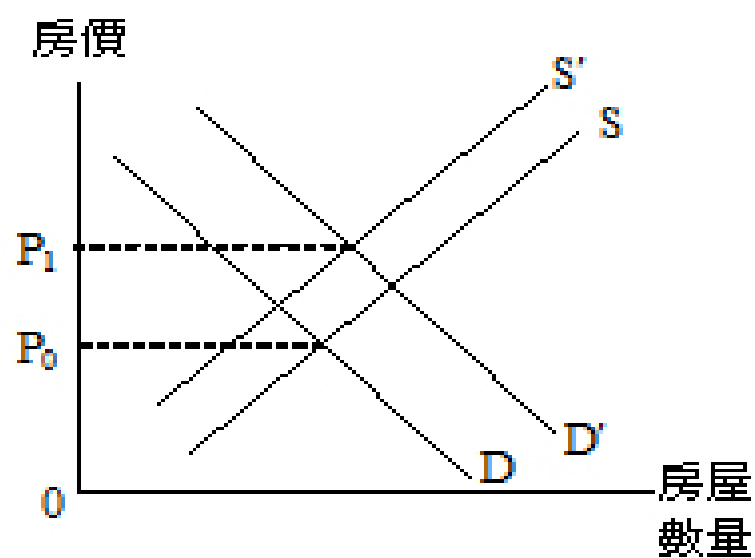
新冠病毒疫情下, 隔離、封城、塞港等現象, 造成勞動力銳減, 生產大受影響。財貨需求不變下, 財貨供給減少, 供不應求, 造成物價上漲。

美中貿易戰及新冠病毒疫情, 生產供應鏈斷鏈, 保護主義抬頭, 生產成本提高, 造成物價上漲。

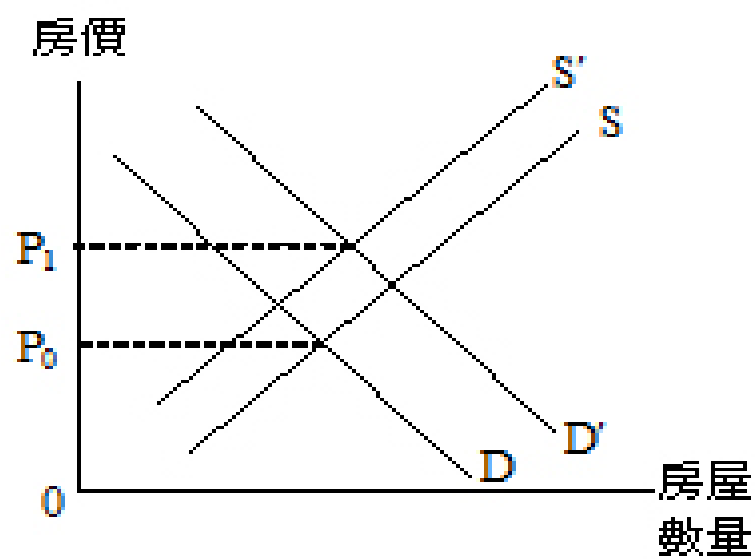
我國原物料大都由國外進口, 因而發生輸入型通貨膨脹。通貨膨脹發生, 因貨幣不斷貶值, 民眾將寧願保有實體財產 (如房地產、黃金等), 而不願握有貨幣, 因而對房屋保值性需求由D提高至D'。如圖所示。另一方面, 建設公司為因應通貨膨脹將採取先建後售或將通貨膨脹因素所造成預期營建成本上升提前反映於房屋售價上, 因而供給減少或成本增加, 房屋供給曲線由S左上移至S'。最後, 房價由P0大幅上漲至P1。

[圖片1]

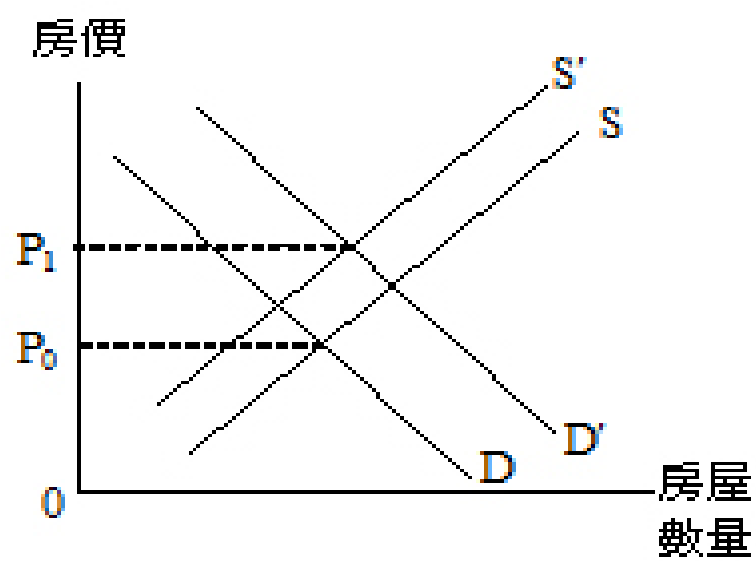
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

通貨膨脹對不動產市場之影響, 許文昌老師

文章編號: 902539

發布日期: 2021/11/25

其他關鍵詞: 不動產市場, 不動產保值性

文章資訊

- 文章編號: 902539
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/11/25
- 關鍵詞: 通貨膨脹、不動產市場、不動產保值性
- 爬取時間: 2025-02-02 19:39:29
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902539>)

內文

◎試述通貨膨脹對不動產市場之影響？

【解答】

- (一) 通貨膨脹之意義: 短期間, 一般物價普遍上漲, 稱為通貨膨脹。一般以消費者物價指數年增率, 代表通貨膨脹率。通貨膨脹, 簡單的說就是貨幣貶值, 源自於過多的貨幣追逐有限的財貨。
- (二) 通貨膨脹原因: 我國最近的通貨膨脹率在2%以上, 通貨膨脹蠢蠢欲動, 其成因如下:
 1. 量化寬鬆貨幣: 新冠疫情爆發, 造成我國經濟受到衝擊。政府為振興經濟, 採取寬鬆貨幣政策, 造成市場上資金過多。
 2. 巨額財政補貼: 新冠疫情爆發, 各行各業收入大幅減少。政府為照顧受疫情影響之產業, 給予財政上補貼。
 3. 供應鏈斷鏈: 新冠疫情發生, 封城、封港等措施, 造成供應鏈堵塞, 提高生產成本與運輸成本。
 4. 去全球化趨勢: 美中貿易戰, 採行懲罰性關稅, 拉高進口成本; 加上新冠疫情爆發, 關鍵零組件(如晶片)的缺貨, 影響工業生產, 去全球化趨勢加速進行。

5. 國際原油及原物料價格上漲：我國原油及原物料悉數仰賴進口，受到國外原油及原物料價格上漲之影響，生產成本提高，我國物價自然水漲船高。

•（三）通貨膨脹對不動產市場之影響：我國現在通貨膨脹尚在醞釀中，但最怕民眾非理性預期，甚至恐慌，造成通貨膨脹自我實現。通貨膨脹一旦到來，對不動產市場之影響如下：

1. 不動產保值性需求增加：通貨膨脹就是貨幣貶值，因此民眾將寧願保有實體財產（如房地產、黃金等），而不願保有貨幣，造成不動產保值性需求增加。

2. 不動產價格飆漲：不動產保值性需求大幅增加，加上不動產投機炒作，火上加油，一發不可收拾，房價及地價飆漲。

3. 房市泡沫化形成：薪資增幅趕不上物價增幅，物價增幅趕不上房價增幅。如果將通貨膨脹形容為巨獸，則房市泡沫化應形容為恐龍。各國壓抑房價，雖採取各式各樣手段，然皆難有效解決。以韓國文在寅政府為例，已祭出二十幾道打房措施，仍無法撲滅房價高漲烈火。

總之，隨著石油危機再起，國內可能發生輸入性通貨膨脹，而導致房地產泡沫化。星星之火足以燎原，趁現今房地產泡沫化初始之際，政府應及早採取有效措施，加以抑制。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下