

第一章 2010住宅租賃市場分析

楊建傑¹

自2010年開始，景氣增溫，失業率和定存利率出現轉折訊號，租金往上調漲

2010年度的租屋市場，雖沿續2009年的趨勢，仍有高失業率及低利率的雙率影響(台灣2009年的平均失業率為5.85%，創下史上最高紀錄，2010年的平均失業率則為5.18%)，營造出對租屋族相當友善的求租市場，但趨勢則開始反轉向上，從谷底爬升。

高失業率表示在外租屋的上班族人口的減少或不穩定性，低利率表示招租的房東可以承受低房租收入的忍受度仍相當高。兩率的一上一下，會營造出供過於求，導致市場價格維持在低檔盤旋。

但是，從2009年到2010年，出現失業率下降和利率調升的一個正向轉折訊號。其為自2006年以來，出現定存利率和失業率的負向轉折訊號之後，首次出現的反轉向上訊號。自2006年以來出現的高失業率和低利率環境，讓租金走上一段很長的物美價廉美好時光，此一美好時光將自2010年成為追憶。並在2010年已開始出現租金向上的情形，中期看來，此一趨勢將持續下去。

¹ 台灣租屋網 總經理

表 5-1-1 歷年中華郵政定存平均值/失業率/經濟成長率

年份\統計項目	中華郵政1年期定存平均值(%)	失業率(%)	經濟成長率(%)
2000	3.4	2.99	5.8
2001	1.6875	4.57	-1.65
2002	1	5.17	5.26
2003	1.15	4.99	3.67
2004	1.339	4.44	6.19
2005	1.59	4.13	4.7
2006->負向轉折,租金下跌	1.878	3.91	5.44
2007	1.8671	3.91	5.98
2008	0.38	4.14	0.73
2009->正向轉折,租金上調	0.6075	5.85	-1.93
2010	0.74	5.21	10.82(初步統計)

資料來源:行政院主計處

台北市物美價廉的租屋市場，結構性和市場性因素

值得觀察的是台北市的租價背離現象，雖然台北市住宅租金已在2010年反轉向上，但是因為過去租屋市場長期在低檔盤旋以及房屋買賣價格的快速上漲，造成台北市的租屋族仍舊享受著史上最物美價廉的美好時光，一間40坪的敦北華廈，賣價已開到一坪60萬，總價將近2400萬，但是用租的，每月租金則僅在3萬左右，房東的報酬率不到2%，但房客就樂得用很低廉的成本，享受高品質的居住環境。

2010年台北市的房屋交易非常熱絡並且價格飆漲，但是租屋市場的漲幅則遠遠不及房價的上漲速度，遠遠落後其後。其原因歸究起來，仍有一些結

¹ 國民所得統計常用資料(<http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=14616&CtNode=3566&mp=1>)

² 人力資源重要指標(<http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=17144&ctNode=3246>)

³ 中華郵政一年期定存固定利率(<http://ipost.post.gov.tw/webpost/CSCController>)

⁴ 商業週刊 新五都升格牛肉在哪? <http://www.businessweekly.com.tw/webarticle.php?id=39802>

構的因素和市場性的因素：

台北市房價泡沫成份

台北市的房價飆漲和房租的脫鉤，其主要原因，應該是房屋買賣的投機和熱錢炒作，真實的住屋需求卻又未明顯增加。相反地，台北市一年一線的捷運路網不斷延伸至新北市，八里到新店東西向快速道路，連接五股交流道至土城交流道之快速道路等重大交通建設，反而出現通勤範圍往新北市延伸，常住人口有從台北市外移至新北市的現象，更加導致台北市的住宅類租金行情不易漲升。

國際化的程度不足

台灣國際化程度，1)因受到過去長期的外商出走趨勢，導致國際化程度降低；以及2)台灣大型或跨國企業，紛紛至海外成立營運中心，導致外國或外商租屋的市場尚未明顯好轉。外國或外商的租屋需求，是一項外來因素，可在台灣發揮帶動租金行情的火車頭效應，由於並沒有發揮明顯效果，所以也讓租金少了一個外來的番仔火。沒有外籍人士的租屋市場，有如沒有外資買進的股票市場一樣，將會讓台灣的租屋市場維持在相對物美價廉的水準，只能仰賴內需市場來消化，沒有太多外銷的機會。

行情分析

一、都會區的比較:北高南低，類型的比較:套房坪效最高

就以全台灣的北中南主要都會區域來劃分，我們可以得出一個大致的輪廓，即台北市的租金行情是全台最高的區域，高雄市則是全台都會區域租金最低的區域，其只為台北市平均租金的一半左右。新北市為全台租金第二高的都會區，並且小幅超越台中市。另外以類型來看，各區域的最高坪效均為套房產品，坪效最低的為住宅。



表 5-1-2 北市/新北市/台中市/高雄市的2010年住宅類的租金行情

區域行情	住宅(元/坪/月)	套房(元/坪/月)	平均(元/坪/月)
台北市	794	1182	988
新北市	466	949	708
台中市	438	642	540
高雄市	299	618	456

資料來源:台灣租屋網2010年線上房屋出租資料

二、台北市住宅：市中心行情居高不下，大安區居首位，萬華區陪末座

2010年的台北市各行政區的租金比較，以住宅類而言，市中心和東區的住宅租金較高，包括：大安、松山、中山、中正、信義、士林。這些區域的因為1)可供給量不多；2)需求則因位處市中心，交通方便，能維持一定的高出租率；3)同時，房屋買價成本相當高。因此，如要在這些區域租屋，勢必得付出較高的成本。

相對而言，屬於老舊區和較外圍的行政區，包括：萬華、南港、北投、文山、內湖，則因為1)屋況、學區和環境較差；2)通勤時間較長以及距離市中心較遠；3)近年來持續開發，釋出的房屋供給量較大，導致租金維持在相對低的水平。

三、台北市套房：內湖區為市中心以外的套房熱區

2010年的台北市各行政區的租金比較，以套房類而言，還是以市中心的套房租金較高，包括：大安、信義、松山、內湖、中正。值得一提的是，較屬市郊的內湖區，因為近年來釋出較多的小套房產品，同時，內科的上班族也成為一大供給來源，所以其租金可以擠進前五大行政區，還優於中正、中山、士林等市中心的行政區域。

表 5-1-3 台北市2010年住宅和套房的各區分月比較

住宅	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均
中正區	851	890	898	869	871	902	898	869	895	877	880	921	885
大同區	874	949	954	838	784	781	781	781	781	781	751	750	817
中山區	946	981	964	959	1019	960	961	963	947	948	922	966	961
松山區	963	970	975	965	965	1011	959	989	988	999	964	985	978
大安區	1073	1076	1096	1101	1103	1081	1115	1127	1101	1071	1075	1080	1091
萬華區	620	646	637	698	669	661	657	661	661	661	661	661	658
信義區	899	907	897	907	909	888	818	818	914	848	818	911	877
士林區	785	774	785	798	876	898	865	867	867	867	867	907	846
北投區	695	695	693	662	720	775	763	763	758	763	763	763	734
內湖區	723	739	775	762	775	743	743	743	743	743	761	772	752
南港區	685	638	665	654	705	643	643	605	643	643	692	693	659
文山區	738	793	770	780	791	760	760	760	760	805	760	779	771
套房	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均
中正區	1241	1294	1277	1257	1212	1222	1222	1275	1222	1222	1222	1294	1247
大同區	1089	1144	1163	1147	1156	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1153	1078
中山區	1195	1200	1188	1197	1237	1140	1203	1223	1187	1181	1194	1199	1195
松山區	1293	1287	1259	1287	1269	1246	1246	1246	1246	1284	1256	1273	1266
大安區	1419	1381	1406	1422	1399	1479	1426	1460	1479	1479	1466	1407	1435
萬華區	1019	1033	1044	961	967	1031	1008	1031	1031	1031	1031	1025	1017
信義區	1447	1407	1420	1439	1385	1413	1413	1413	1419	1413	1419	1450	1420
士林區	1173	1269	1232	1211	1217	1174	1133	1167	1133	1133	1133	1141	1176
北投區	1191	1250	1236	1177	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1183
內湖區	1181	1209	1187	1242	1254	1298	1298	1298	1298	1298	1298	1242	1259
南港區	1083	1145	1140	1127	1125	1055	1055	1055	1055	1055	1055	1055	1084
文山區	1177	1166	1137	1115	1184	1138	1138	1138	1138	1138	1138	1119	1143

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2010年線上房屋出租資料

四、新北市住宅：永和、三重、新店、板橋、中和為A級出租區

2010年的新北市各行政區的租金比較，以住宅類而言，中永和、三重、新店及板橋位居前五大租金熱區，也屬於新北市人口稠密及和台北市相鄰的地理優勢，是傳統的租屋熱區，也是近年來台北市人外移的直接受益者，目前這些區域均有捷運線與台北市銜接，通勤人口逐步往新北市區域移動，加



上升格的效應，仍將持續拉近和台北市的租金水平。

五、新北市套房：蘆洲、林口異軍突起

套房產品，在新市鎮及捷運站週邊，較易出現，拜蘆洲線通車及林口新市鎮的建案推升，以及機場捷運的概念，建商近年來不斷在林口造鎮及推案，其效應已呈現在這二個行政區的套房租金行情，都在新北市名列前茅。

表 5-1-4 新北市2010年住宅和套房的各區分月比較

住宅	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均
板橋區	512	578	504	533	542	514	514	571	555	518	514	514	531
汐止區	436	410	437	467	426	426	426	426	426	426	450	433	432
新店區	510	512	507	520	519	543	543	543	543	543	545	544	531
永和區	553	566	588	565	558	562	562	562	562	562	563	553	563
中和區	530	526	499	523	486	519	519	519	515	519	501	483	511
土城區	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434
三峽區	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374
三重區	548	550	546	563	545	561	561	561	561	561	561	539	555
新莊區	427	427	427	453	427	430	435	445	420	410	415	427	428
林口區	376	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	368
蘆洲區	407	407	579	407	610	407	407	407	407	407	407	407	438
淡水區	509	522	534	482	504	534	534	534	540	534	534	534	524
套房	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均
板橋區	974	1001	1041	1006	1002	1097	1097	1097	1097	1057	1021	1009	1041
汐止區	903	869	823	597	907	906	906	906	906	906	906	905	870
新店區	984	1056	1040	1049	1076	994	994	994	994	994	994	1005	1014
永和區	1022	995	1003	1030	1080	1035	1035	1035	1035	1035	1035	1061	1033
中和區	943	939	933	928	976	989	1004	1004	1004	1004	1004	948	973
土城區	947	918	846	871	1039	1039	1039	1039	1039	1039	1039	974	985
三峽區	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665
三重區	938	942	929	917	936	947	947	947	947	947	950	936	940
新莊區	798	861	833	805	860	824	824	824	824	824	824	869	831
林口區	1087	1318	951	951	951	951	951	951	951	951	951	951	992
蘆洲區	1106	996	844	874	1106	1106	1106	1106	1106	1106	1106	1106	1055
淡水區	814	601	781	819	601	601	601	601	601	600	601	601	651

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2010年線上房屋出租資料

桃園、新竹、台中、高雄為二軍，住宅平均在300-400元/坪/月，套房則落在500-800元/坪/月。

提得一提的是，套房產品的部份，桃園和新竹明顯租金行情高於台中和高雄，這呼應了在比較台北市各行政區套房租金行情時的論述之一，即套房產品和上班族人口有很密切的關連性，只要該地的工商活動頻繁，就業機會多，該地的套房租金行情就會高。

反之則低，因為台中和高雄仍舊在工商活動方面，落後北台灣的桃竹區域許多，所以套房產品的租金行情，在桃竹的部份，是高於中部以南的台中和高雄。並且也只約略低於新北市1成左右，可見桃竹就業人口的消費實力不差。

至於住宅產品的部份，則屬於家庭人口為主，非以單身上班族為主要市場，所以其不論是租金行情或是區域來講，差別都不大。

表 5-1-5 桃園縣2010年住宅和套房的各區分月比較

	住宅	套房
中壢市	342	610
平鎮市	307	539
龍潭鄉	230	609
楊梅鎮	268	586
桃園市	377	639
龜山鄉	386	751
八德市	303	661
大園鄉	251	673
蘆竹鄉	411	652

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2010年線上房屋出租資料

表5-1-6 新竹市2010年住宅和套房的各區分月比較

	住宅	套房
東區	472	833
北區	446	817
香山區	342	737

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2010年線上房屋出租資料



表 5-1-7 新竹縣2010年住宅和套房的各區分月比較

	住宅	套房
竹北市	495	780
竹東鎮	309	735
湖口鄉	309	621
新豐鄉	286	742
寶山鄉	349	802
新埔鎮	306	625
芎林鄉	255	613
關西鎮	275	400

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2010年線上房屋出租資料

表5-1- 8 台中市2010年住宅和套房的各區分月比較

	住宅	套房
中區	330	465
東區	295	574
南區	350	677
西區	460	610
北區	379	668
北屯區	337	623
西屯區	453	715
南屯區	398	619

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2010年線上房屋出租資料

表 5-1-9 高雄市2010年住宅和套房的各區分月比較

	住宅	套房
新興區	366	566
苓雅區	364	623
鼓山區	438	576
前鎮區	381	584
三民區	312	621
楠梓區	268	637
左營區	353	612

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2010年線上房屋出租資料

2010年影響租金行情因素

總體經濟面

一、民間投資爆發性增長，租金止跌向上

2010年的民間投資呈現爆發性的增長，總額超過新台幣兩兆兩千億元以上，創下45年以來的新高，其中民間小額投資和經濟部列管重大投資各佔一半，平分秋色⁵。餐廳、小店、工作室..等服務業的民間小額投資有如螞蟻雄兵，取代了傳統上的經濟部列管重大投資案，成為民間投資成份的主力。這意味著，庶民社會更能感受民間投資增長的影響，包括因為餐廳、小店的開設，直接減少店面的空屋率和租金議價空間；以及店面的擴張，服務業就業人口增加，租屋人口也開始成長。已有改變2010年以前住宅類的租金只跌不漲的現象，2010年台北市的住宅類租金跟2009年相比，已有1成以上的漲幅，套房類的租金也小漲3%。

表 5-1-10 台北市2009/2010住宅類租金比較

	2009		2010	
	住宅	套房	住宅	套房
中正區	854	1204	885	1247
大同區	685	1104	817	1078
中山區	846	1080	961	1195
松山區	805	1222	978	1266
大安區	903	1372	1091	1435
萬華區	626	1079	658	1017
信義區	797	1352	877	1420
士林區	762	1170	846	1176
北投區	747	1147	734	1183
內湖區	726	1184	752	1259
南港區	648	1125	659	1084
文山區	575	1030	771	1143
平均	748	1172	836	1208
成長率			11.77%	3.07%

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2010年線上房屋出租資料

⁵ 參考(1)自天下雜誌463期 民間投資 服務業邁向高峰及(2)中華經濟研究院 <http://www.cier.edu.tw/ct.asp?xItem=12375&CtNode=105&mp=1>

二、捷運、重大交通建設、新5都升格，帶動都會區的租金行情

一年一線的台北捷運，於2010年11月3日又開通了蘆洲線⁶，以及即將通車的新莊線，也造成新莊地區的房價飆漲。正在建設中的機場捷運線、五楊高架，也是北台灣相當重大的工程，並且影響著桃竹和新莊林口等區的房地產市場。而完善便利的交通運輸網路，帶來對通勤人口及工商活動的預期，房東也就會反映在租金的開價，及房客對出租地段的選擇，對於處於交通建設的受益區域，確實就已帶來明顯的影響，包括：蘆洲地區的套房租金行情，2010年即已高居新北市前三位。

五都升格，全台多出了4個超過二百萬人口的都會區，都會區的住宅租屋市場也開始產生磁吸效應，屬於五都升格受益的行政區，比起週邊的外縣市鄉鎮區，開始出現租金差異加大的現象。

個體經濟面

一、個人所得增長，有效支撐租金

連續多年不動的國民所得(GDP)，已在去年順利向上挺進二萬美元⁷，隨著國民所得的增長，國人的消費能力和家庭可支配所得，將可承受較高租金的能力會較以往增加。

二、單身族群影響住家類的租屋市場

國人目前處於晚婚及少子化的環境⁸，住宅類的產品會較套房產品面臨更多需求流失的情況，都會區的套房產品會陸續推出，單身及小家庭的小坪數

⁶ 台北大眾捷運股份有限公司 <http://www.trtc.com.tw/ct.asp?xitem=1378828&CtNode=24508&mp=122031>

⁷ 行政院主計處 <http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=14616&CtNode=3566&mp=1>

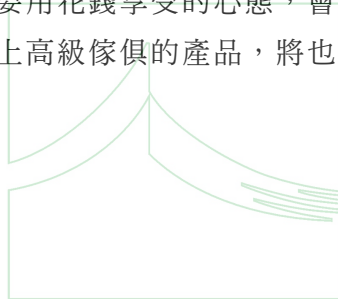
⁸ 工商時報 晚婚成趨勢 少子化益發嚴重 <http://news.chinatimes.com/2009Cti/Channel/Life/life-article/0,5047,100304+122009061000314,00.html>

需求，將會導引市場及租金在這部份維持一定優勢。

三、畢業起薪低，影響套雅房租金行情，亦有M型化的現象

目前除了失業率的問題之外，大學畢業生的起薪低⁹，也是另一個因素，影響出租市場的價格，因為畢業生進入就業市場，是租屋需求的一大來源，而這個來源的消費力如果不佳，會使得房東在出租房屋的時候，面臨有價無市的困境，此時會變成房東不敢漲價，或者是低價的房屋更快出租。此點在套雅房市場，更會明顯的反應。

M化的另一端，高價的套房產品，卻也是容易出租的一群，原因在於M型化及部份消費者想要用花錢享受的心態，會使得房東如果願意投入大筆資金來裝修套房，再附上高級傢俱的產品，將也是另一個可以快速招攬高端房客的方式。



信義房屋