

## 第四章 房市與人口：台灣與日本的經驗

楊茜文<sup>1</sup>

### 壹、前言

2018年台灣正式邁入高齡社會，過去國際網站公布的資料，台灣近年均被列為十大低生育率之國家，高齡化與少子化已成為台灣人口結構變遷的標準描述。鄰近國家的日本，為世界最老之國家，並早在1990年代出現超低生育率。人口與房市的關聯緊密，不論是學界或是業界，大多認為人口老化、少子化以及人口負成長等對房市發展有負面之影響。然而，人口對房市影響的機制，不僅僅是人口數量與年齡組成結構的變化，家戶居住型態的改變、市場條件與景氣循環等，也是不可或缺之因素。本文嘗試從人口、家庭與總體經濟的角度，提出日本與台灣的相似與相異之處，供作對房市影響的評析依據。

### 貳、人口結構變遷

#### 一、人口成長與政策

人口結構的變遷關係國家之現在與未來的發展，人口與家庭為房地產市場的基本需求，人口結構與房地產市場的探討，可以從人口老化、低生育率，以及人口成長談起。首先，平均壽命不斷地延長，在各國均可顯見。觀察台灣與日本1980至2010兩性的平均餘命，台灣從72.1歲延長至81.1歲(幅度約9歲)，日本從76.1歲延長至84.5歲(幅度約8.4歲)，日本雖較台灣為長壽，但台灣平均餘命的增加幅度則較日本為多，推估未來至2040年，台灣與

---

<sup>1</sup> 國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心研究員。

日本的平均餘命分別為83.6歲與86.5歲，相較於1980年差距的4歲縮小為2.9歲，也就是說相較於日本，台灣人口老化正在持續加速進行。

依據國際網站的過去資料，每年十大低生育率國家，我國總是榜上名單。觀察過去台灣與日本的總生育率，在戰後嬰兒潮過後，均呈現減少的趨勢。日本在1990年代出現超低生育率，自1992國民生活白皮書中正式提到「少子化」一詞；台灣生育率則是在1980年代後大致呈現下滑的趨勢且低於人口替代水準2.1人，隨後生育率雖曾經回升至1.7，但2000年後一路下滑，甚至在2010年掉到1以下，低於日本近年與未來推估均維持在1.4的水準。簡言之，歷年來的生育率在台灣呈現持續下滑的趨勢，低於日本的1.4。事實上，超低生育率在1990年代已出現在許多國家，有人主張此為集體遲育所造成的暫時性的現象。倘若台灣近年與未來的生育率仍未回升，反而是以乘坐雲霄飛車的速度下滑，則台灣少子化的問題也許比日本還要嚴峻，進而影響的是工作年齡人口與勞動力的不足。更重要的是，台灣人口預估在2022年進入負成長，至2040年為-2.6%的成長，日本雖在2015年開始進入人口負成長，比台灣還早，但上述人口老化與少子化帶來的人口結構失衡的警訊，提醒著除了人口數量的變化外，人口結構的衝擊更是迫在眉梢。

維持合理人口結構是自1992年來人口政策目標的基本理念，包括倡導適齡婚育、強化婚姻教育、提升生育率、推動兒童及少年照顧與保護責任等。事實上，1980年代我國政府仍維持加強節制生育的政策方向，1990年的新家庭計劃才將口號改為「適齡結婚，適量生育」，以及到了1992年，將人口成長目標由「緩和人口成長」改為「維持人口合理成長」。由於我國少子化、高齡化及勞動力減少的變遷速度均較其他國家為快，運用資源有效與迅速地因應人口結構變遷之政策，希望能在相關部會陸續推動的政策中能見成效，例如，我國少子女化對策計畫(2018年~2022年)，指出目標2030年的生育率達到1.4的水準。

表5-4-1 1980 ~ 2040 台日人口平均餘命、婦女總生育率與總人口之變化

國家	年/變數	平均餘命 (兩性)	總生育率 (育率)	年底總人口 (千人)	人口成長率
台灣	1980	72.1	2.52	17,866	
	1990	74.0	1.81	20,401	0.142
	2000	76.7	1.68	22,277	0.092
	2010	79.3	0.90	23,162	0.040
	2015	80.3	1.18	23,492	0.014
	2020	81.1	1.09	23,610	0.005
	2025	81.8	1.13	23,585	-0.001
	2030	82.5	1.17	23,426	-0.007
	2035	83.1	1.19	23,059	-0.016
	2040	83.6	1.20	22,456	-0.026
日本	1980	76.1	1.75	117,060	
	1990	78.9	1.54	123,611	0.056
	2000	81.2	1.36	126,926	0.027
	2010	82.9	1.39	128,057	0.009
	2015	83.9	1.45	127,095	-0.008
	2020	84.5	1.43	125,325	-0.014
	2025	85.1	1.42	122,544	-0.022
	2030	85.6	1.43	119,125	-0.028
	2035	86.0	1.43	115,216	-0.033
	2040	86.5	1.43	110,919	-0.037

資料來源：內政部戶政司、國家發展委員會；日本國立社會保障、人口問題研究所。表中 2020 年後均為中推估之估計結果。

## 二、人口年齡結構

依據世界衛生組織定義，65歲以上老年人口占總人口比率達7%稱為高齡化社會，達到14%是高齡社會，達到20%為超高齡社會。台灣老人比率在1993年即超過7%，達到高齡化社會，於2018年正式進入高齡社會，預計在2026年進入超高齡社會。日本則早在1970年即邁入高齡化社會，1995年與2006年分別進入高齡社會與超高齡社會。日本雖不是全世界最快進入老化社會的國家，老化速度卻是相當地快，且在2010年成為全球老年人口比率最高之國家。台灣老化社會雖較日本晚24年，但轉變的所需年數與日本相當。

從台灣人口年齡結構的歷史資料與推估中，可以觀察到總人口結構中，幼齡人口逐年減少，工作年齡人口約在2020年達到高峰，高齡人口逐年增加，顯示我國人口不僅即將進入負成長階段，年齡結構也正在老化。此外，台灣家戶數也推估在2020年達到高峰後開始減少。以日本的資料來說，自2010年後日本人口與家戶數均逐年減少，人口年齡結構中，自1980年後在幼齡與工作年齡人口均呈現下降的趨勢，高齡人口占比則是越來越重。

對於房地產市場來說，人口年齡結構或工作年齡人口相當重要。由於工作年齡人口為房地產市場中，具有能力負擔且為主要需求者，因此低生育率和工作年齡人口的減少對房市未來的需求面存在隱憂。關於人口老化對於房市影響，一方面由於現存的工作年齡人口在未來將步入中高齡，生命週期理論認為人口老化對房市具有負面的影響，因為隨著年齡增加，老年人對於居住的空間或是環境均有不同於年輕或是中年的需求與偏好，而減少居住空間或是移往市郊通常是養老生活的居住安排。另一方面，隨著預期壽命的延長以及醫學科技的進步，健康餘命的影響也逐漸受到各國的重視，尤其是中高年齡族群在初老期間的身心狀況通常良好，面臨家庭生命週期的換屋需求以及具有一定的財富累積之基礎，對於購屋不僅有意願也有能力，因此人口老化對房市的影響不見得是負面的<sup>2</sup>。

<sup>2</sup> 台灣老年人的居住安排，研究指出近年老年人的居住安排與過去有些微不同，參見楊靜利、陳寬政、李大正(2012)、以及 Ronald and Druta (2016) 等。而高齡人口的房市商機，可參考卓輝華 (2018) 房市風暴：從人口緊縮看未來房市的危機與商機，認為高齡人口，特別是未與子女同住者，其是否追求休閒度假生活、選擇在生活便利的社區、或是較小面積的住宅等生活型態的樣貌值得房地產業者投入研究。

表5-4-2 台日高齡社會轉變時程

國別	65歲以上人口比率			轉變所需年數	
	>7%	>14%	>20%	7% → 14%	14% → 20%
台灣	1993	2018	2026	25	8
日本	1970	1995	2006	24	11

資料來源：國家發展委員會；日本國立社會保障、人口問題研究所。

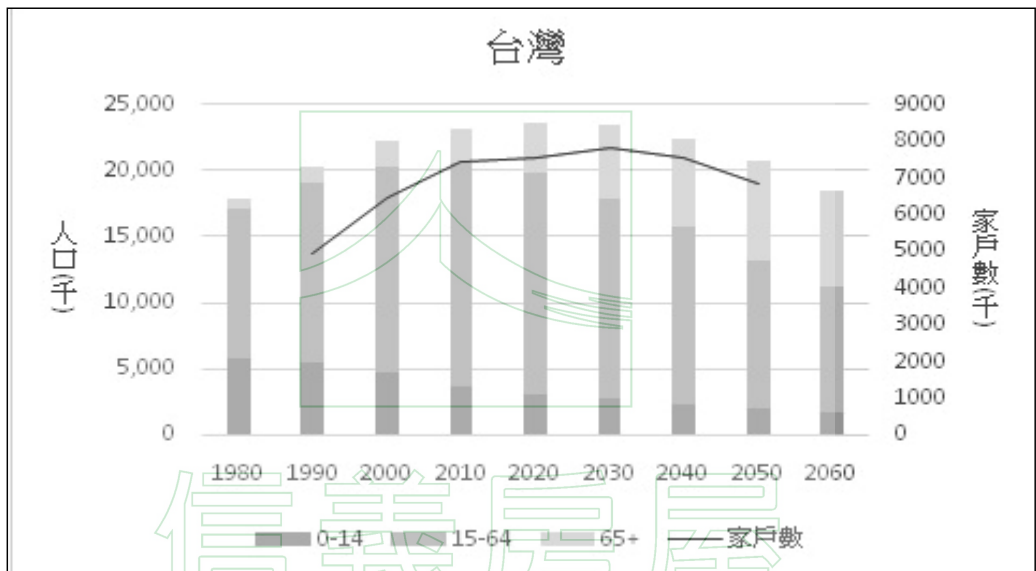


圖5-4-1 台灣人口年齡結構與家戶數

資料來源：1980~2010年為國家發展委員會與內政部人口及住宅普查；2020~2060年為推估結果，取自於楊靜利、董宜禎(2007)台灣的家戶組成變遷：1990~2050，附錄2。

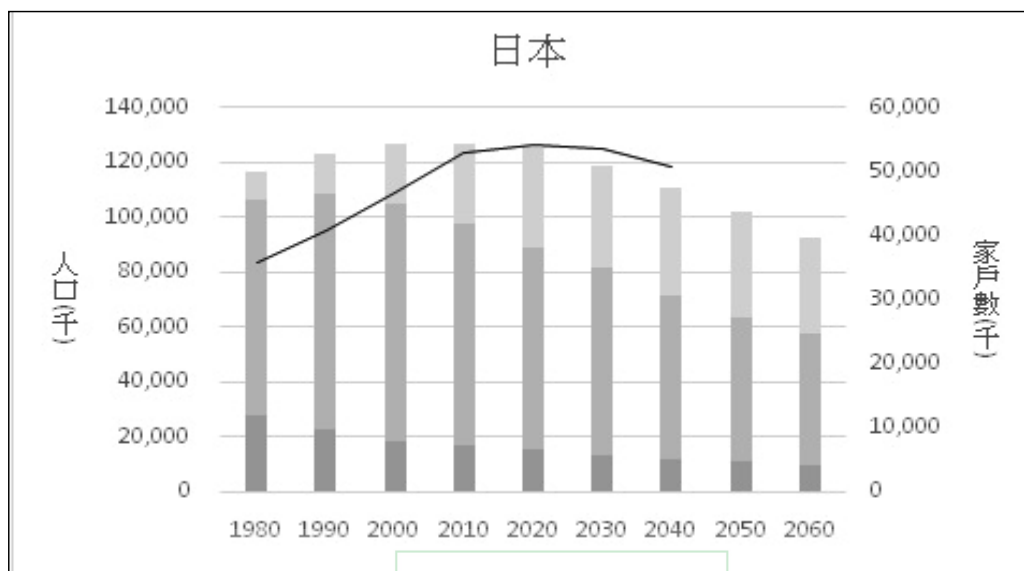


圖5-4-2 日本人口年齡結構與家戶數

資料來源：日本國立社會保障、人口問題研究所(2020~2060年為推估結果)。

### 三、人口變化對支持負擔的影響

生育率與壽命延長對未來人口年齡結構有明顯的影響，從過去資料中，台灣的人口扶養比在1990年代之前維持在50以上，高於日本1980的48與1990的40。2000年後至今，台灣人口扶養比雖低於日本，但依據推估結果，台灣的扶養比約在2010年後開始增加，至2060年人口扶養比為96，將超過日本的94。

此外，從人口老化的角度來看，台灣人口扶老比、年齡中位數、以及老化指數不僅有逐年持續增加的趨勢，這些變數也將在2050~2060年間超過日本。至於少子化的面向，台灣的人口扶幼比自1980年來均呈現下滑的趨勢，推估2020年開始低於日本。

以人口年齡結構與支持負擔的層面來說，隨著扶老比的增加與扶幼比的減少，相較於對幼年人口的福利支出，老年人的財政負擔問題更是重要。然而高齡化為現在正在進行且為不可逆的趨勢，由於低生育率對未來人口結構的影響效應更為顯著，扮演著加速老化的重要機制，因此低生育率與人口老化均是財政政策與福利制度的重要與當前課題。

表5-4-3 台日人口扶養比、年齡中位數與老化指數

年度	扶養比		扶老比		扶幼比		年齡中位數		老化指數	
	台灣	日本	台灣	日本	台灣	日本	台灣	日本	台灣	日本
1980	57	48	7	14	51	35	23.0	32.5	13	39
1990	50	44	9	17	41	26	27.5	37.7	23	66
2000	42	47	12	26	30	21	32.1	41.5	41	119
2010	36	57	15	36	21	21	37.4	45.0	69	174
2020	40	69	23	49	18	20	42.7	48.7	127	240
2030	55	73	37	54	18	19	48.0	52.4	209	281
2040	68	86	51	66	17	20	52.5	54.2	295	328
2050	84	93	67	73	17	20	55.8	54.7	396	357
2060	96	94	78	74	18	20	57.8	55.6	438	372

資料來源：國家發展委員會；日本國立社會保障、人口問題研究所。

## 參、家戶型態的變化

### 一、家戶與住宅政策

結婚成家為構成新家戶形成與居住需求的基本因素，近年來受到教育擴張與受教年間延長的影響，初婚年齡與生育的平均年齡不斷延後，遲育的現象進一步基於女性生育週期的限制，影響總生育率。1980至2000年間，除男生初婚年齡在2000年已較日本為延後外，台灣女生的初婚年齡與生母生育第一胎的平均年齡均較日本為早，惟自2010年以後，兩性與其平均的初婚年齡與生育第一胎平均年齡均較日本為晚。

住宅為房地產市場的供給面，家戶為房地產市場的基本需求。綜觀台灣住宅總數，自1980年至2010年從3百多萬戶增加至8百萬戶，每年度成長率1980~2000年間的6.7%比2000~2010年間的1.4%還多。其中，有人經常居住戶數約占總住宅數的八到九成，空閒住宅數占總住宅數(又稱空屋率)有增加的現象，2010年之空屋率來到19%。至於住戶部分，台灣普通住戶數自1980年的3百多萬戶增加為2010年的7百多萬戶，相較於近十年每年度成長率

2000~2010年間的1.4%，每年度成長率以早期1980~2000的5.6%為較多。其中，自有住宅率為普通住戶中，自有住宅的比率，歷年來約在80%上下<sup>3</sup>。

日本的總住宅數自1980年至2010年從3千多萬戶增加至6千萬，過去每年度的成長率分別為1983~2003的4%，以及2003~2013的1.2%，兩期間的每年度成長率均較台灣為少。同樣的，日本的空屋率也有逐年增加的趨勢，但歷年水準值均較台灣為低。自有住宅率部分，約維持在60%左右的水準，其值較台灣為低，但與台灣趨勢類似，歷年來並無太大的變化。關於日本普通住戶數，自1983年的3千多萬戶增加至2010年的5千多萬戶，相較於1983~2003年間每年度成長率的3.0%，近十年來成長率趨緩，2003~2013年成長率約為1.1%，其成長率均較台灣為低。

不論是台灣或是日本，上述均發現住宅總數與家戶數每年成長率趨緩、空屋率增加以及住宅自有率維持在一定之水準。從家庭生命週期來看，成家年齡的延後同時也會影響家戶形成與居住需求的時程，以致少子化對房地產市場影響的人口因素，也許是來自於初婚與生育的年齡延後所導致的遲育現象。然而，晚婚或遲育也會受到其他社會或經濟因素的影響，進一步影響房

表5-4-4 台日初婚年齡與生母生育第一胎平均年齡

國家	變數 年	初婚年齡			生母生育第一胎 平均年齡
		男生	女生	兩性	
台灣	1980	27.0	23.4	25.2	24
	1990	28.2	25.6	26.9	25
	2000	29.2	25.7	27.5	27
	2010	31.3	28.8	30.1	30
	2015	31.9	29.7	30.8	31
日本	1980	27.8	25.2	26.5	26
	1990	28.4	25.9	27.2	27
	2000	28.8	27.0	27.9	28
	2010	30.5	28.8	29.7	29
	2015	31.1	29.4	30.3	30

資料來源：內政部戶政司；日本國立社會保障、人口問題研究所。

<sup>3</sup> 人口及住宅普查2010年修訂自有住宅定義。將自有住宅區分為戶內經常居住成員所擁有，以及不住在一起的配偶、父母或子女所擁有兩種，俾與國際接軌。本文章為與過去歷史資料做比較，未加以區分。



市，例如從機會成本來說，購屋與育兒之間的資源替代關係。台灣初婚年齡與生母生育第一胎年齡均已超過日本，政府若能從其他方面補償年輕夫婦的遲育或是成家購屋之損失，也許能對台灣提振生育率有所幫助，亦有利於未來新家戶的形成與房地產市場的發展。事實上，近年政府為著重住宅市場的流通以及提升住宅市場的品質，強調房屋租賃市場機制的健全性，自2007年開始已將住宅政策從過去的「住者有其屋」修訂定為「住者適其屋」，並配合租金補貼或青年安心成家等方案協助民眾解決住宅之問題。

表5-4-5 台灣住宅與住戶

國家	年/變數	總數	有人經常居住	空閒住宅	空屋率	住宅自有	住宅自有率	普通住戶
台灣	1980	3,665	3,162	480	13.1	2,958	79.1	3,739
	1990	5,074	4,237	674	13.3	3,880	78.1	4,943
	2000	6,978	5,499	1,229	17.6	5,338	82.5	6,470
	2010	8,057	6,128	1,556	19.3	6,228	84.0	7,414
	每年成長率							
	1980-2000	6.7						5.6
	2000-2010	1.4						1.4

單位：千，率為百分比 %。

資料來源：人口及住宅普查與作者自行整理。

表5-4-6 日本住宅與住戶

國家	年/變數	總數	有人經常居住	空閒住宅	空屋率	住宅自有	住宅自有率	普通住戶
台灣	1983	38,607	34,705	3,302	8.6	21,650	62.0	34,907
	1993	45,879	40,773	4,476	9.8	24,376	59.6	40,934
	2003	53,891	46,863	6,593	12.2	28,666	60.9	47,083
	2013	60,629	52,102	8,196	13.5	32,166	61.5	52,298
	每年成長率							
	1983-2003	3.4						3.0
	2003-2013	1.2						1.1

單位：千，率為百分比 %。

資料來源：日本總務省住宅、土地統計調查與作者自行整理。

## 二、家戶居住型態

家戶數與戶量的變化，反映出家庭居住安排的改變。如表5-4-7所示，過去台灣的普查資料顯示，核心家庭仍是主要的居住型態，但其比重隨著戶量的減少下滑，自1990年的51%下滑至2010年的36%。反觀其他居住型態，包括單人家庭、夫婦二人、單親家庭與其他，均呈現緩慢增加的趨勢，尤其是單人家庭的比重，1990年至2010年增加了近9個百分點。至於推估值，單人家庭的比重約在2040年會超過核心家庭，並逐漸成為居住型態的主流；同樣的，單親家庭的比重也會有明顯的增加，雖不至於超過核心家庭，但其比重相當。家戶總數從逐年增加的趨勢，將自2030年開始轉為減少，也正是單人家庭將超過核心家庭成為居住型態主流的時間點<sup>4</sup>。

進一步，我們比較比台灣早進入少子與高齡化社會的日本<sup>5</sup>。如表5-4-8所示，1990年與2010年日本的國勢普查資料顯示，首要居住型態從1990年核心家庭的37%轉為2010年單人家庭的32%，夫婦二人與單親家庭的比重也呈現緩慢逐步的增加。推估2020年至2040年的結果，單人家庭、夫婦二人與單親家庭均顯示增加的趨勢；其中，單人家庭的增加幅度為最大且占居住型態的重要比例，其次才是核心家庭。至於戶量與家戶數的推估，戶量從1990年的3人下降至2040年為2.1人，家戶數在2020年達到高峰後將轉為逐年減少的趨勢。

依據上述，我們可以觀察到核心家庭雖為台日家戶過去居住安排的主要方式，但單人家戶將會是台灣未來發展的樣態，而日本的單人家戶已在2010年成為居住安排的主要型態。家戶數的推估，台灣與日本同樣在2030年開始減少，兩國的戶量呈現逐年減少的趨勢。歷年來日本的戶量雖較台灣為少，但兩國的差異正逐漸縮小，從1990年的1人到2040年為0.5人。類似的，我們也可從戶數結構的表中發現，過去三十年間的年成長率中，台灣家戶總數的年成長率約為2%，較日本的1.2%為高，尤其是1人與2人家戶年成長率高達4%以

<sup>4</sup> 國家發展委員會委託研究計劃（2017）我國家庭結構發展推計（106年至115年），同樣也有推估未來之家庭居住型態，其推估至2030年。為與日本推估至2040年一起觀察較長的推計結果，本文參考楊靜利、董宜禎（2007）的推估結果。

<sup>5</sup> 日本國勢普查定義核心家庭包括夫婦二人、夫婦與未婚子女、單親；其與台灣定義核心家庭為夫婦與未婚子女有所不同。本文以台灣之定義為分類依據。

上，日本則落在3%以下；此外，5人以及6人以上家戶的年成長率，台灣與日本一樣均為負值。據此，小家庭的成長趨勢均可以在台灣與日本的家戶型態中發現，惟台灣以較快的速度成長。

表5-4-7 台灣家庭型態、互量與家戶數

國家	變數	年	家庭型態 (%)					戶量	家戶數 (千)
			單人家庭	夫婦二人	核心家庭	單親家庭	其他		
台灣	普查	1990 <sup>普</sup>	13.4	6.9	50.9	5.8	23.0	4.0	4,943
		2000 <sup>普</sup>	21.5	7.8	41.5	5.8	23.3	3.3	6,470
		2010 <sup>普</sup>	22.0	11.0	35.8	7.5	23.7	3.0	7,414
	推估值	2020	21.8	18.6	33.5	16.9	9.2	3.0	7,519
		2030	24.5	19.7	28.3	20.3	7.1	2.8	7,815
		2040	26.1	19.7	24.9	23.3	6.1	2.6	7,546

資料來源：內政部人口及住宅普查，以及楊靜利、董宜禎(2007)台灣的家戶組成變遷：1990 - 2050，附錄2。

表5-4-8 日本家庭型態、互量與家戶數

國家	變數	年	家庭型態 (%)					戶量	家戶數 (千)
			單人家庭	夫婦二人	核心家庭	單親家庭	其他		
台灣	普查	1990 <sup>普</sup>	23.1	15.5	37.3	6.8	17.4	3.0	40,670
		2000 <sup>普</sup>	27.6	18.9	31.9	7.6	14.1	2.7	46,782
		2010 <sup>普</sup>	32.4	19.8	27.9	8.7	11.1	2.4	51,842
	推估值	2020	35.7	20.5	26.1	9.3	8.3	2.3	54,107
		2030	37.9	20.8	24.5	9.3	7.2	2.2	53,484
		2040	39.3	21.1	23.3	9.7	6.6	2.1	50,757

資料來源：日本國立社會保障、人口問題研究所。

表5-4-9 台日戶數結構

國家	變數	戶數						
	年	總數	1	2	3	4	5	6人以上
台灣	1990	100.0	13.4	12.7	14.6	21.5	18.6	19.2
	2000	100.0	21.5	17.2	17.6	20.3	12.0	11.3
	2010	100.0	22.0	22.0	20.9	19.1	8.7	7.3
日本	1990	100.0	23.1	20.6	18.1	21.6	9.4	7.3
	2000	100.0	27.6	25.1	18.8	16.9	6.8	4.8
	2010	100.0	32.4	27.2	18.2	14.4	5.0	2.9
1990~2010 每年成長率								
台灣	2.0	4.6	4.9	3.9	1.4	-1.7	-2.8	
日本	1.2	2.9	2.7	1.2	-0.8	-1.9	-3.4	

資料來源：內政部人口及住宅普查；日本國立社會保障、人口問題研究所。

### 三、自有住宅率的年齡結構

「住者有其屋」是過去各國住宅政策的目標，認為民眾住在自己的房子，以家庭為核心與安居樂業有助於經濟穩定與發展，甚至將自有住宅率視為判斷成功與否的依據之一<sup>6</sup>。台灣自有住宅率較其他先進國家為高，包括高於鄰近國家日本60%左右的水準<sup>7</sup>。

台灣整體自有住宅率在1980~1990年代間有明顯的成長，自1990年代至今，長期維持在80%以上的水準，在2003~2013年間，整體自有住宅率並沒有太大的變化(約為85%)。關於人口與自有住宅率的關係，表中依據家

<sup>6</sup> 以美國為例，1995年美國總統比爾柯林頓 (Bill Clinton) 以刺激提升自有住宅率為住宅政策的目標。之後，2003年美國總統喬治布希 (George W. Bush) 為降低種族歧視與財富不均，協助首購族獲得頭期款的協助，實施新措施：American Dream Downpayment。惟美國自有住宅率於1995 - 2005年間增加，2008金融海嘯之後，2005~2015間反轉向下，延伸出住宅負擔與個人信用的問題，美國也因此重新檢視自有住宅的意義 (Goodman and Christopher 2018)。

<sup>7</sup> 關於台灣住宅自有率的探討，可詳見薛立敏、陳里 (1997)，花敬群 (2001)，彭建文、王佳于 (2005) 等。

戶戶長年齡進行分類，整理自1983~2013年每十年的自有住宅率的變化。首先，在大多的年齡群組中，自有住宅率的高峰落在2003年，之後2003~2013年，除了中高齡群組之外，其他年齡群組均呈現下滑，例如，25~34歲群組從2003年的84.6%下降至2013年的81.7%。第二，從年齡分配來看，年齡屬於中高齡的自有住宅率較高，例如，1993年與2003年自有住宅率最高的年齡群組為55~64歲的89%與91%，1983年與2013年為65歲以上之群組。接下來，依據家庭生命週期，住宅需求以年輕或中年時期為最高，之後應隨年齡增加而遞減。如表所示，1983年的35~44歲群組，十年後1993年屬於45~54歲群組，其自有住宅率從76.7%增加到87.7%，依此類推，55~64歲為91.0%(2003年)，65~74歲減少至90.2%(2013年)，其比率隨年齡增加呈現先增後減的樣貌。

歷年來日本全體的自有住宅率大致維持在60%左右的水準。關於日本人口與自有住宅率的關係，與台灣有幾分類似也有幾分相異。類似的部分，在年齡分配中，中高齡群組的自有住宅率均相較於青壯年族群為高，以及從家庭生命週期的角度而言，自有住宅率在生命週期的變化中，呈現先增後減的樣態，例如日本1983年的35~44歲群組，十年後為45~54歲，及自有住宅率變化從64%增加至71.9%，依此類推，2003年為77.7%，到2013年的65~74歲則下降至65.8%。相異的部分，除了台灣自有住宅率不論是在全體或是依年齡群組分類，均較日本為高以外，惟歷年來以及不同年齡之間的變異相當不同。例如，1983~1993年，自有住宅率變化的幅度，台灣為7.1個百分點，日本雖經歷房市泡沫，但其幅度僅為2.4個百分點，較台灣為少；不同年齡群組之間，以2013年最年輕與最年老群組為例，25歲以下與75歲以上自有住宅率的差異，台灣為13.9個百分點(86.7 - 72.8)，日本為50個百分點(71.4 - 21.4)，明顯比台灣還多。

依據上述資料發現，初步了解台灣與日本同為亞洲國家，重視家庭核心價值以家為本，也大致符合家庭生命週期與住宅需求的關係，隨年齡增加呈現先增後減的樣貌，但自有住宅率的變化卻有相當不同的表現，尤其是過去30年與各年齡之間的變異，日本歷年來變化小，但各年度在年齡之間的差異性較台灣為多，例如日本年輕人自有住宅率普遍較低，且自有住宅率在年輕

與高齡者之間的差異較大<sup>8</sup>，台灣自有住宅率在年輕與高齡者之間的差異相對較小。準此，住宅與家戶年齡的分配在台日間有相當的差異，家庭型態的動態演變會受到許多因素的影響，以及傳統的家庭支持功能角色也正在轉變<sup>9</sup>，增添了台灣與日本在此議題上相提並論的複雜度。

表5-4-10 台灣自有住宅率

國家	年	全部	25歲以下	25~34	35~44	45~54	55~64	65~74	75歲以上
台灣	1983	74.9	47.3	60.5	76.7	83.5	77.7	82.9	88.4
	1993	82.0	66.9	73.3	80.0	87.7	89.0	79.6	82.8
	2003	85.1	77.2	84.6	83.5	86.8	91.0	85.8	75.4
	2013	85.2	72.8	81.7	82.2	85.1	87.9	90.2	86.7

資料來源：主計總處家庭收支調查與作者自行整理；日本總務省住宅、土地統計調查。

表5-4-11 日本自有住宅率

國家	年	全部	25歲以下	25~34	35~44	45~54	55~64	65~74	75歲以上
台灣	1983	62.0	7.6	38.0	64.0	75.0	79.4	76.1	88.4
	1993	59.6	3.1	23.3	59.1	71.9	78.4	79.8	77.5
	2003	60.9	2.7	22.1	53.9	71.4	77.7	80.0	80.3
	2013	61.5	3.4	21.4	38.6	51.4	59.2	65.8	71.4

資料來源：日本總務省住宅、土地統計調查。

#### 四、家庭的資產負債

觀察房價變化對家庭資產負債的情形，發現2012~2016年間，台灣家戶的不動產價值呈現微幅的成長，而金融性資產與總資產的淨值也都有明顯增加的趨勢，惟資產組合中，金融性資產仍占家戶資產的重要比率，因此總資

<sup>8</sup> 關於日本年輕家戶自有住宅率的探討可參見Yukutake and Moriizumi (2018)。

<sup>9</sup> Fu and Hughes (2009) 指出人口結構的變化影響著傳統的家庭支持角色，尤其是老人對於代間團結的態度轉變。根據內政部歷年的老人狀況調查以及薛承泰 (2016) 台灣人口大震盪，同樣指出台灣獨居老人的現象越來越多。

產淨值增加是否來自於不動產價格上漲仍有待商榷。

至於日本家庭資產負債的狀況則與台灣相當不同。圖3-5-中特別描繪出日本房市崩跌後初期至近期的變化。如圖3-5-所示，1994年日本家戶持有土地與金融資產的價值相當，過了約20年後，可以發現2012 - 2016年之間，持有土地價值大幅的減少，金融資產的價值則呈現增加的趨勢，但總資產淨值卻與1994年相當，也就是說，日本家戶即使調整資產組合，總資產淨值在這幾十年來仍沒有太大的變化。

同樣值得注意的是，上一小節可以發現，自有住宅率在台灣近十年來無明顯變化，惟部分年齡群組在2003 - 2013年間呈現下滑，日本則是自1993年後，除了75歲以上群組外，各年齡群組均有減少的現象。國外研究指出，對日本年輕人而言，受到日本失落與房市泡沫的影響，對於持有不動產的增值程度與如何保值均存在疑慮，以及長期的通貨緊縮加深了日本年輕人對未來經濟與房市的悲觀態度，導致購入與持有不動產的意願降低(Hirayama and Ronald 2008)。這樣的發現，從家庭資產負債的變化來看，也可以略見端倪，2010年後日本家戶持有土地的價值遠不如1990年代，金融性資產與土地的價值差距也有明顯增加的現象。有鑑於此，期盼台灣民眾對於持有不動產仍具有意願與信心，才能避免購屋意願日本化的現象發生。

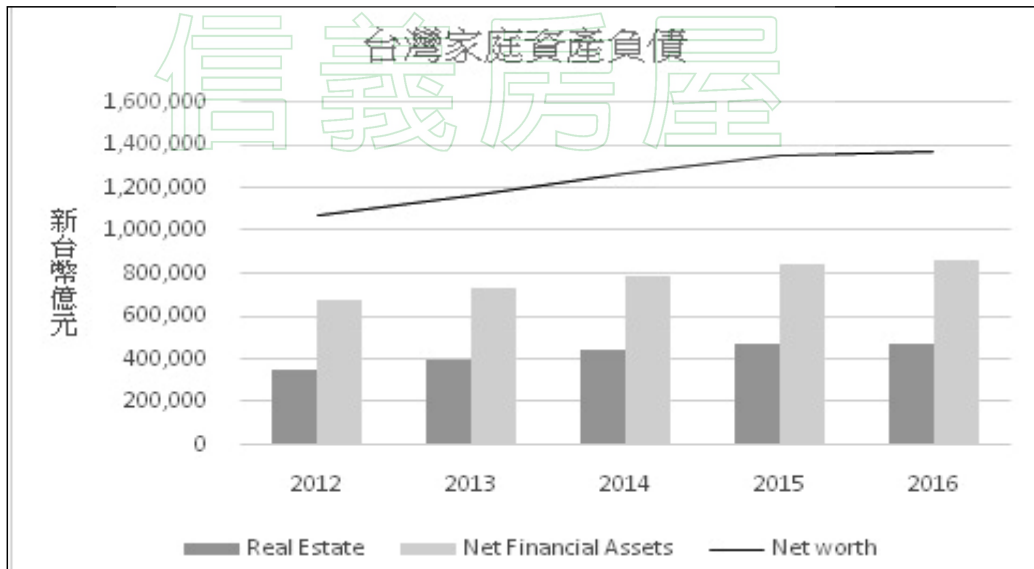


圖5-4-3 台灣家庭資產負債

資料來源：國富統計。

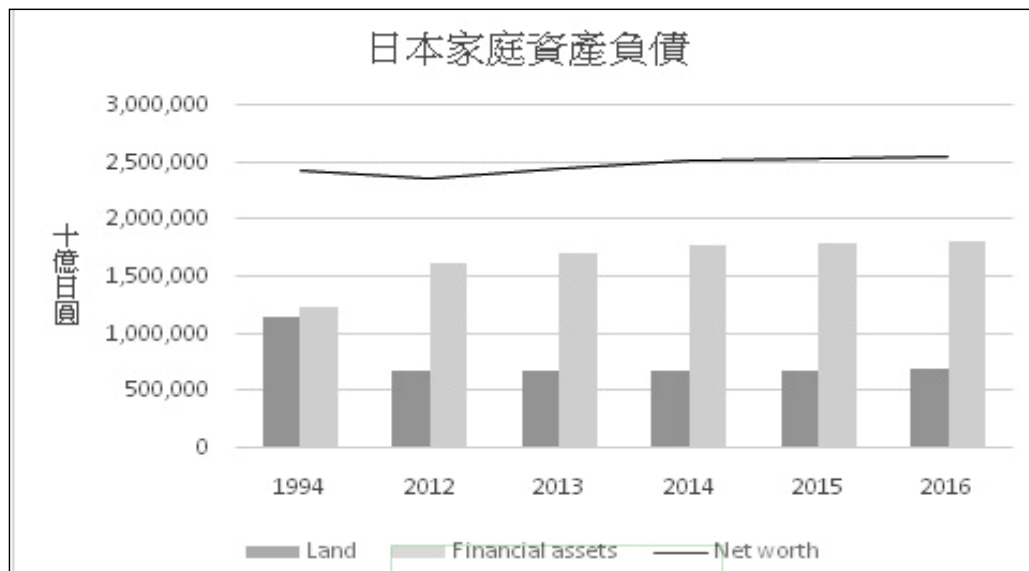


圖5-4-4 日本家庭資產負債

資料來源：日本內閣府。

## 五、房地產市場

從房地產市場的交易也可發現台灣與日本的相異之處。如圖5-4-5所示，台灣建物所有權移轉登記中，買賣為主要比例，在2005年時更高達將近八成。此外，家庭世代間的財富移轉在台灣是普遍的現象，尤其是2008年遺產贈與稅制的大幅調降對房市的影響，也受到實務界與學界的諸多討論。台灣繼承移轉占建物所有權移轉登記比率雖不及買賣，但其比重有增加的現象，2000~2015年間，占比從約12%增加至24%。由於建物所有權移轉登記以買賣為重要比率，故其趨勢變化大致與買賣比率類似，自2000~2015年間呈現先增加後減少的樣貌。

接下來，從日本的圖示中，可以發現日本建物所有權移轉登記中，買賣與繼承贈與的比重均較台灣為低<sup>10</sup>。2010年間的買賣比重明顯較2000年間增加許多，約從5%增加至近10%。繼承贈與的比重同樣呈現增加的趨勢，但幅度較小，從2000年間的4%到2010年間僅增加約1個百分點。雖然買賣以及繼

<sup>10</sup> 比重最高的是建物變更登記，包括增建、用途變更、建物分割/合併等，2017年占建物所有權移轉登記件數的比率約 35 %。



承贈與移轉件數增加，但建物所有權移轉登記總件數近十幾年來卻是持續下滑，從2000年的近五百萬下降至2010年的低點為三百多萬件。

透過對上述建物所有權移轉登記變化之檢視，可以發現相較於台灣，日本的買賣和繼承贈與並不普遍，此也突顯出日本自90年代房市泡沫以來交易市場的低迷現象。

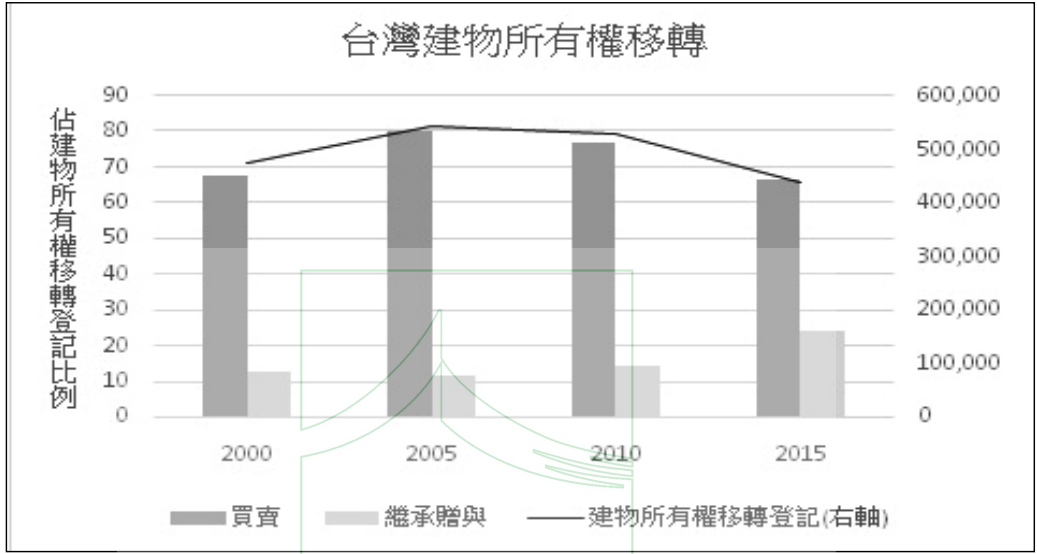


圖5-4-5 台灣建物所有權移轉

資料來源：內政部。

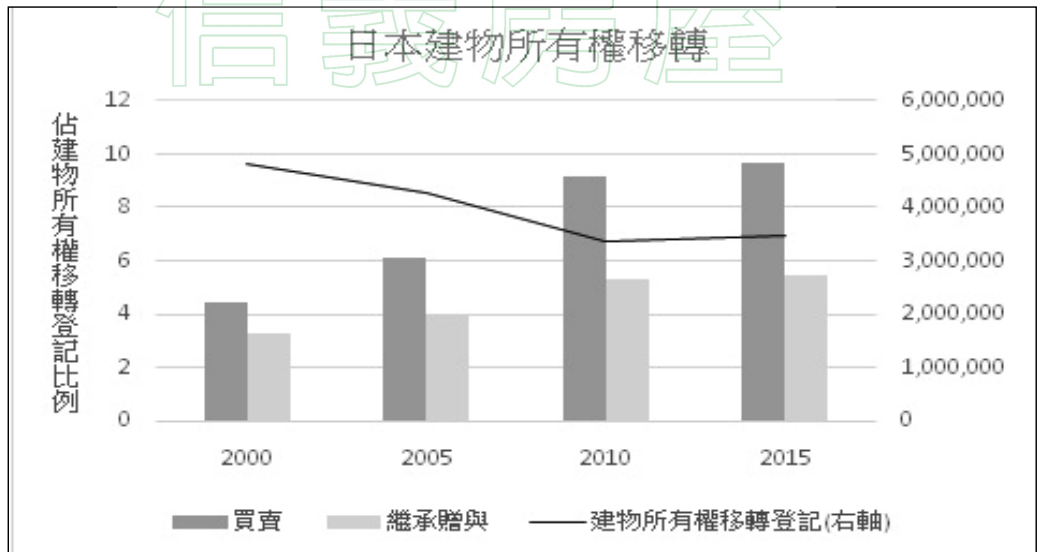


圖5-4-6 日本建物所有權移轉

資料來源：日本法務省。

## 肆、總體經濟

### 一、都會區房價與經濟

在探討的人口與房市的議題，除了上述的人口結構與家庭型態的變化外，由於都市化程度與經濟發展對於房價的影響也有相當重要的角色，尤其是日本自1990年代末期的房市泡沫後，經濟失落二十年，台灣與日本在1980年代的經濟與房市的變化有類似與相異之地方，提供探討台灣為什麼沒有失落十年的思考方向。

都市化與工業化是經濟發展的基本要件，尤其是在經濟發展初期，開發中國家均有快速都市化發展的現象。首先，我們繪出台灣與日本的都市化程度，如圖所示，日本的都市化程度相較於台灣為早，但兩國的差距在1990年代之後明顯的減少，也就是台灣產業自工業導向逐漸轉型為服務業為主的期間；同樣的，日本的產業比重中，工業占比在1990年後開始下降，服務業則是逐年增加<sup>11</sup>。另一方面，檢視1980~1990年這段期間的台灣與日本，兩國在1980年代也同樣經歷經濟的快速成長。如圖所示，日本名目人均GDP從1980年代中期的一萬美元，至1990年代初期增加為三萬美元；台灣則是從三千美元增加至一萬美元左右。顯示國民所得水準的提高，也是購屋能力提升的一個表徵。

回到房市的部分，如圖所示，日本東京住宅圈地價指數自1980~1990年代初期大幅上漲，但仍不敵房價泡沫的事實，之後地價指數下跌且持續至今。事實上，台灣1980年代末期也有一波房市的高峰，都會地區高房價同樣是當時的民怨之一，1989年更是引發無殼蝸牛夜宿忠孝東路的活動，之後房價向下修正，直至2000年中期以後房市好轉，如圖所示，台北市住宅成屋平均單價自2003年的20.9(萬元/坪)持續攀升至2015年為64.5(萬元/坪)。反觀日本在90年代房市泡沫後，房價未有起色。

<sup>11</sup> 1970年代台灣發展以基礎工業與重工業為主，1990年代後轉型為亞太營運中心與發展資訊產業，產業結構佔GDP比重中，工業比重下降，服務業比重增加。1970(2000)的工業比重，台灣約為37% (31%)，日本為42%(32%)；1970(2000)服務業比重部分，台灣為47%(67%)，日本為52%(66%)。

台日之間除了房價在1980年代末期有上漲的類似走勢外，這段期間的國民所得水準提升，加上亞洲國家以家庭為核心之觀念，購屋能力的提升與房市的發展在台日之間有著共同移動的現象，但兩國的房價的變化卻在1990年代之後有相當不同的發展。

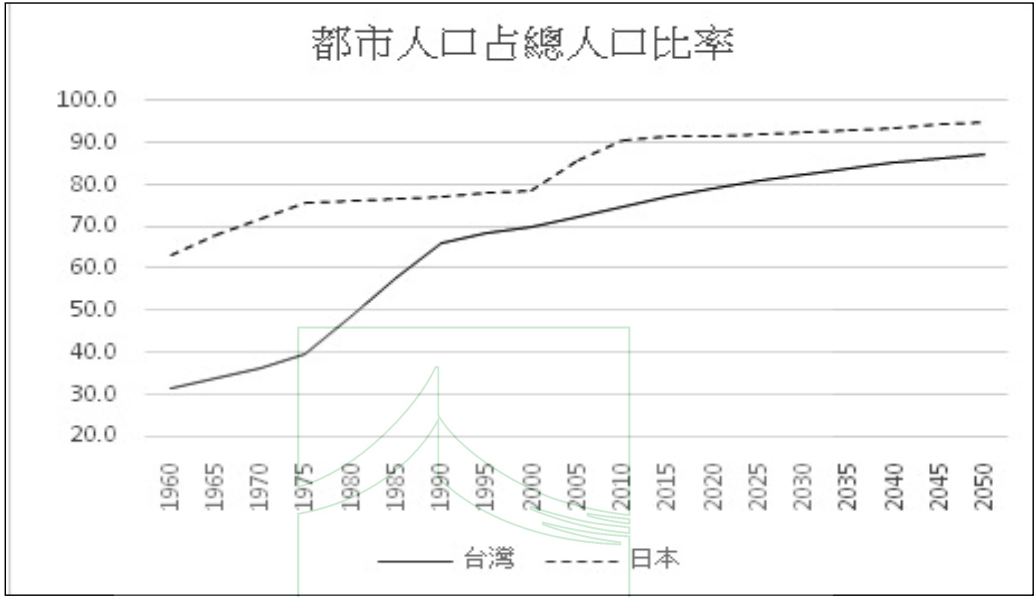


圖5-4-7 台日都市人口占總人口比率

資料來源：聯合國。

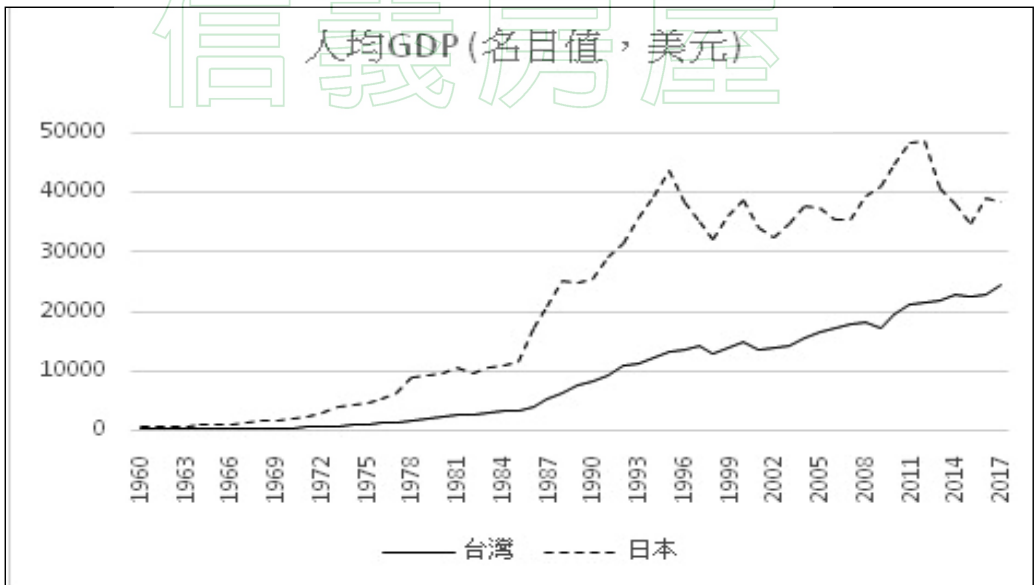


圖5-4-8 台日人均GDP

資料來源：主計總處、聯合國。

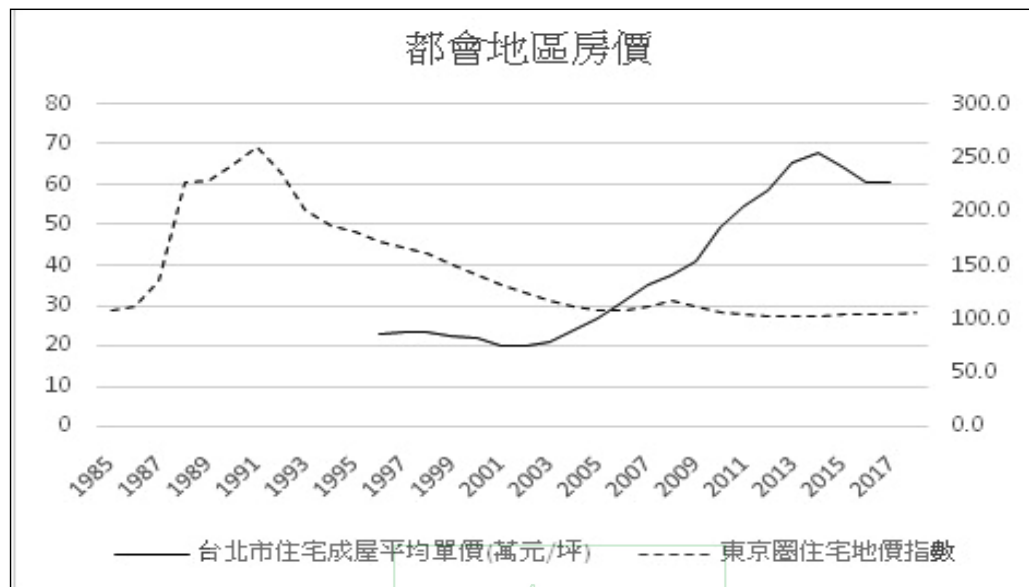


圖5-4-9 台日都會地區房價

資料來源：信義年鑑、日本國土交通省。

## 二、貨幣、利率與不動產放款

圖中分別繪出台灣與日本，貨幣基數與基準放款利率據以了解貨幣市場的概況。首先，1980年代末期台灣金融市場朝向自由化發展後，銀行業的競爭提升，基準放款利率下降，自1990年初期的10%減少至2000年間已低於5%的水準，近年更是維持在3%以下。寬鬆的借貸市場也可以從貨幣基數的變化來觀察，隨著利率的下降，貨幣基數在1980年代後約有兩波明顯的增加，分別為1980~90年代中期之間與2008年之後至今。至於日本的狀況，基準放款利率在1990年達到高峰後即往下掉，並持續低迷一段時間，甚至趨近於零<sup>12</sup>。此外，日本的貨幣基數僅在2012年之後才有明顯的增加。對比日本的貨幣市場，台灣的利率傾向於階梯式的下滑，此應與金融市場自由化的過通常為漸進式的過程有關；台灣的貨幣基數呈現逐年累積的穩定成長。

<sup>12</sup> 日本流動性陷阱的議題，說明利率低迷太久以及通貨緊縮，將使貨幣政策無法發揮刺激投資的功用，以至於對刺激經濟的效果有限。

就銀行對家庭不動產放款而言，台灣家庭不動產放款占GDP的比率自1990的20%增加至近期的水準為40%，明顯高於日本的10~20%。雖然日本的比例有逐年增加的現象，但其幅度仍不及台灣，顯示日本銀行對家戶的購屋放款市場相較於台灣為小。

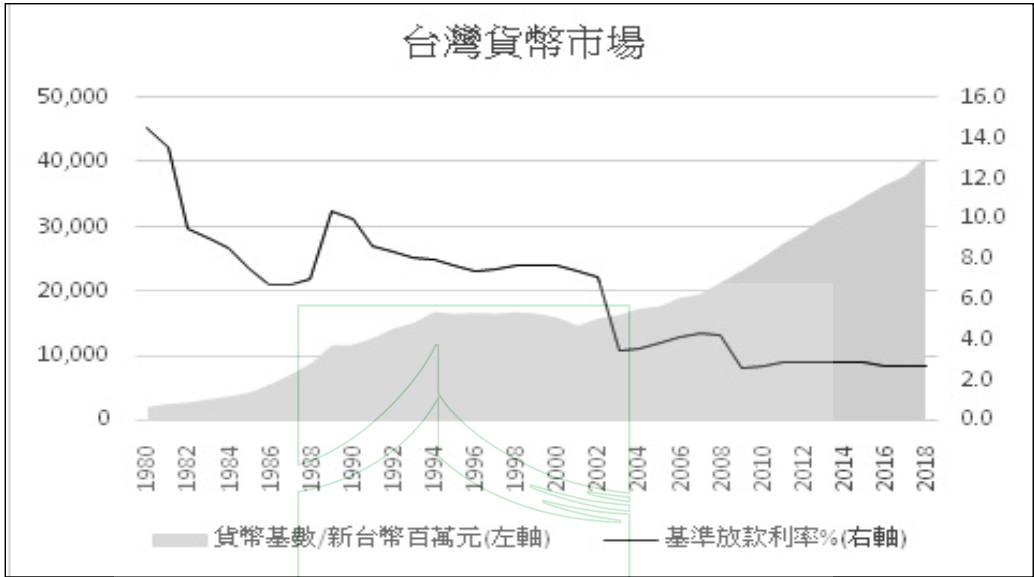


圖5-4-10 台灣貨幣市場

資料來源：中央銀行金融統計。

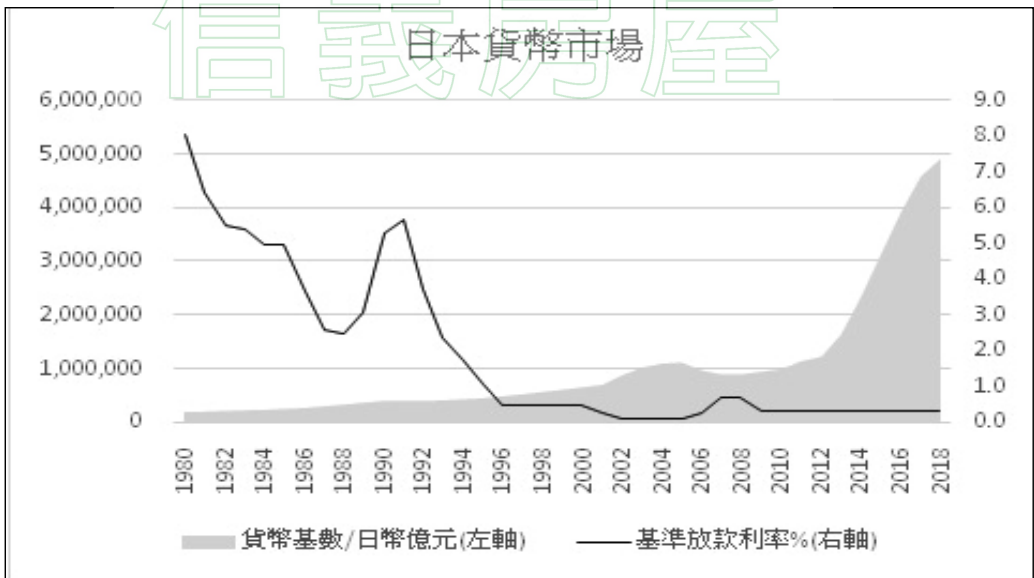


圖5-4-11 日本貨幣市場

資料來源：日本銀行。

整體而言，日本房市已經自1990年代以來低迷十幾年，儘管台灣在1990年代的房市也曾經呈現較溫和的發展，但就貨幣市場條件而言，台灣的貨幣與放款市場仍較日本為寬鬆，對房市之影響似乎也尚未落入流動性陷阱，而銀行業對家庭不動產放款的貢獻也較日本為多。



圖5-4-12 台日家庭不動產放款占GDP之比率

資料來源：中央銀行金融統計、日本銀行。

# 信義房屋

## 伍、結論

就台灣與日本在房市與人口關係的探討，本文作了淺近的資料判讀與介紹。我們的焦點是放在台灣的房市發展，但為了與日本的情況對照，文中多數地方同時提供台灣與日本的相似與相異之處。一般認為人口負成長對房市具有不利的影響，較少的人口等同於住宅市場需求面的減少，這樣的想法根深蒂固在一般論述中。然而，人口結構的變遷、家庭型態的轉變以及經濟環境的變化，已經使得探討人口與房市之關係跟著轉變。

人口結構的變遷，少子化與高齡化是主要的兩個面向，受到社會外在或內在環境的變化，讓年輕人面臨購屋與成家時程的延遲，以及讓年輕夫妻面臨購屋與生育的資源替代關係；預期壽命的延長，讓高齡者重新思考養老的生活方式與居住的型態；受到社會環境變動的影響，以及家庭型態的轉變，

影響了世代間的家庭支持角色，住宅市場的商品也更趨向多元與精緻；家庭淨值的改變與不動產具有消費與投資的雙重特性，也隱含著市場潛在購屋者的意願與能力之關係可能正在變化；經濟環境與信用市場的條件，影響著首購族進入住宅市場的難易程度以及購屋者的購屋成本。對於在過去三十年間所發生的轉變，台灣與日本雖有類似的文化背景，但就細看人口、家庭與經濟的過去變化，仍有些需不同之處。關於人口結構變遷與房市發展之探討，本文將焦點放在台日之間的對照。台灣也許能夠借鏡比我們還早面臨少子化一詞與進入高齡化社會的日本之經驗，但就本文之內容，我們也相信台灣在房市發展與人口變遷的獨特之處，仍有更多的地方有待各界專家學者的投入研究。

#### 參考文獻

1. 花敬群。2001。〈自有率、空屋數量與住宅市場調整〉，《住宅學報》，第10卷第2期，頁127-137。
2. 薛承泰。2016。《台灣人口大震盪》。台北市：遠見天下文化。
3. 卓輝華。2018。《房市風暴：從人口緊縮看未來房市的危機與商機》。新北市：經濟日報。
4. 陳信木。2017。《我國家庭結構發展推計》。台北：國家發展委員會。
5. 彭建文、王佳于。2005。〈不同縣市住宅自有率差異原因分析〉，《台灣土地研究》，第8卷第2期，頁1-20。
6. 薛立敏、陳里。1997。〈台灣一九八〇年代住宅自有率變化之探討〉，《住宅學報》，第6期，頁27-48。
7. 朱敬一、于若蓉。2012。「變遷中的台灣家庭：自經濟研究的觀點剖析」，《台灣及其脈絡》，廖炳惠、孫康宜、王德威主編，頁3-34。台北市：台大出版中心出版：台大發行。
8. 楊靜利、董宜禎。2007。〈台灣的家戶組成變遷：1990-2050〉，《台灣社會學刊》，第38期，頁135-173。
9. 楊靜利、陳寬政、李大正。2012。「台灣近二十年來的家庭結構變遷」，《台灣的社會變遷1985~2005：家庭與婚姻，台灣社會變遷基本調查系列三之1》，頁1-28。台北：中央研究院。
10. Fu, Tsung-Hsi and Rhidian Hughes. 2009. *Ageing in East Asia*:

- Challenges and Policies for the Twenty-First Century*. London and New York: Routledge.
11. Goodman, Laurie S. and Christopher Mayer. 2018. "Homeownership and the American Dream." *Journal of Economic Perspectives* 32(1): 31 - 58.
  12. Hirayama, Yosuke and Richard Ronald. 2008. "Baby-boomers, Baby-busters and the Lost Generation: Generational Fractures in Japan's Homeowner Society." *Urban Policy and Research* 26(3): 325 - 342.
  13. Ronald, Richard and OanaDruta. 2016. "How Changes in Housing, Homes and Households are Reshaping Urban Japan." *Asia Research Institute Working Paper*, No. 249.
  14. Yukutake, Norifumi and Yoko Morrizumi. 2018. "Credit Constraints and the Delay of Homeownership by Young Households in Japan." *International Journal of Housing Markets and Analysis*. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-02-2017-0020>.

信義房屋