

人口結構變遷與房地產市場

台北大學不動產與城鄉環境系

彭建文

房價上漲之要件

- 房地產需求 > 房地產供給 → 房價↑
- 房地產需求 = 消費性 + 投資性 + 投機性
- 房價泡沫化: 投機性 > 投資性 > 消費性需求

房價上漲之原因

- 消費性需求=f(新增家戶數、換屋、房價所得比、財富、貸款條件...)
- 投資性需求=f(房價租金比、預期投報率)
- 投機性需求=f(預期投報率)
- 預期投報率=f(房價增值率、貸款成本、持有稅成本、移轉稅成本、物價上漲率)

台灣此波房價上漲_2003Q2~

- 政治環境: 兩岸關係緩和、開放經貿交流
- 經濟成長尚可，但實質所得有限，甚至為負
- 人口與家戶成長趨緩，少子化老年化嚴重
- 金融市場: 游資充斥 → 貸款利率 ↓ +
貸款成數 ↑ + 貸款審核條件寬鬆

台灣此波房價上漲_2003Q2~

- 除房市外，缺乏其他具誘因的投資管道
- 財產與所得稅制不健全、遺贈稅率調降→
房價增值大部分歸私
- 政府住宅政策鼓勵購屋

台灣此波房價上漲_2003Q2~

	極佳	略佳	普通	略差	極差
政治條件	☆				
人口與家戶條件			☆		
經濟成長			☆		
金融條件	☆				
制度條件(稅制、住宅補貼)	☆				

人口與家戶特徵

歷年人口結構重要特徵

	未滿15歲(%)	15-64歲(%)	65歲以上(%)	平均年齡(歲)
2010	15.8	73.5	10.7	37.5
2000	21.2	70.2	8.6	32.9
1990	26.9	67.0	6.1	29.4
1980	32.1	63.8	4.0	26.2
1970	40.5	56.7	2.8	23.6

歷年人口結構重要特徵

	扶養比(%)	扶老比(%)	扶幼比(%)	22-44歲未婚率(%)
2010	36.1	14.6	21.4	37.8
2000	42.4	12.2	30.2	26.8
1990	49.3	9.1	40.2	21.1
1980	56.7	6.3	50.4	14.4
1970	76.5	4.9	71.5	11.1

目前重要人口特徵

- 2010年:2312.4萬人，10年間平均成長率0.4%
- 幼年人口減幅顯著，老化指數攀升，人口結構成燈籠型，未婚率明顯走升
- 人口遷徙率隨年齡降低，45歲以上不及兩成
- 台北市活動人口>常住人口，新北市反之
- 衛星城市工作者之通勤率居高不下

歷年家戶重要特徵

	普通住戶 (戶)	年成 長率 (%)	平均每 戶人數	住宅自 有率	成長 百分 點	住宅 租用 率
2010	7,414,371	1.4	3.0	84(=79.2 +4.8)	+1.5	10.9
2000	6,470,225	2.7	3.3	82.5	+4.0	10.2
1990	4,943,257	2.8	4.0	78.5	-0.6	13.3
1980	3,739,016	3.6	4.8	79.1	+13	-
1970	2,636,567	-	5.5	66.1	-	-

歷年家戶結構重要特徵

	核心家庭			主幹家庭			單身家戶 (%)	其他家戶 (%)
	夫婦	夫婦及未婚子女	單親家庭	夫婦及已婚子女	三代同堂	隔代家庭		
2010	54.3			16.4			22	7.3
	11.0	35.8	7.5	4.1	11.0	1.4		
2000	55.1			15.7			21.5	7.8
	7.8	41.5	5.8	4.0	10.5	1.2		
1990	63.6			16.2			13.4	6.8
	6.9	50.9	5.8	3.1	12.2	0.9		

目前家戶重要特徵

- 普通住戶為741.4萬戶，成長幅度明顯減緩，平均年成長由2.7%降為1.4%
- 家戶規模持續縮小，平均每戶為3人
- 核心家庭占54.3%，其次為單人家戶22%，夫婦與未婚子女為主要家庭型態35.8%
- 單親家庭增加48.3%，以女性單親家長居多
- 主要家計負責人平均年齡為48.8歲，10年增2.4歲

目前家戶重要特徵

- 住戶增加最多為新北市(19.4萬)、桃園縣(16.9萬)、台中市(12.5萬)
- 住戶成長率最高為桃園縣(35.4%)、新竹縣(35%)、新竹市(26.3%)，台中市(18%)、新北市(16.9%)

目前家戶重要特徵

- 住宅自有率為79.2%，以傳統方式計為84%
- 住宅自有率以農業縣市較高，最高為宜蘭縣(91.2%)、彰化縣(91%)、苗栗縣(90.7%)
- 住宅自有率以都會區較低，無自有住宅者以台北市(24.4%)與高雄市(18.6%)最高

目前家戶重要特徵

- 擁有二屋以上者占16.6%，123.1萬戶，其中以宜蘭縣(20.1%)、彰化縣(19.1%)、台北市(18.7%)最多
- 居住於非自有住宅者占20.8%，但其中擁有其他住宅者占3.2%
- 現住非自有住宅且無其他自有住宅者依序無台北市(24.4%)、高雄市(18.6%)、新北市(18.3%)、台中市(18.3%)、台南市(18.3%)

目前家戶重要特徵

- 普通住戶住進現宅時間達10年以上者占65%(=29.5+35.7)，其中主幹家庭占8成
- 住進現宅未滿5年者以台北市(25.4%)、新竹市(24.3%)、桃園縣(24.2%)較高
- 居住時間達20年以上者以嘉義縣(49.9%)、屏東縣(48.9%)、澎湖縣(48.1%)較高

住宅存量特徵

歷年住宅重要特徵

	住宅數(宅)	年成長率(%)	空閒住宅率(%)	平均每宅居住人數(人)	平均每宅居住面積(坪)	平均每人居住面積(坪)
2010	8,074,529	1.4	19.3	3.6	36.12	10.04
2000	6,993,099	3.2	17.6	3.9	36.94	9.59
1990	5,088,232	3.3	13.3	4.6	33.61	7.29
1980	3,677,300	3.4	13.1	5.6	25.98	4.63
1970	2,635,764	-	-	-	-	-

歷年住宅屋齡結構

	31年以上	21-30年	11-20年	10年以下
2010	36.4 (11.4)	21.2	27.8	14.6
2000	14.1 (5.9)	29.2	24.6	32.1
1990	11.8	15.2	43.1	30.0

歷年住宅面積結構

	未滿18坪	18-36坪	36-54坪	54坪以上
2010	13.6	57.1	23.6	15.8
2000	13.8	48.2	23.1	15.0
1990	12.7	57.9	19.2	10.2

目前住宅存量重要特徵

- 住宅存量807.5萬戶，年增率1.4%，其中以新竹縣(36%)、桃園縣(28.5%)、新竹市(22.1%)、新北市(17.5%)、台中市(16.38%)增加較多
- 屋齡11-20年27.8%、31-40年25%、21-30年21.2%、10年內14.9%、41年以上11.4%
- 屋齡超過31年以上比例，台北市為49%、高雄市35.7%、新北市為33.5%

目前住宅存量重要特徵

- 新建住宅兩極化產品比重持續增加，大於54坪與小於18坪各占20.1%、15.4%
- 平均每人居住面積10.04坪，其中台北市6.38坪、新北市8.44坪較少。

目前空閒住宅存量重要特徵

- 空閒住宅以10年內27.3%、小於18坪者25.1%最多
- 空閒住宅比例以基隆市(25.2%)、金門縣(24%)、花蓮縣(23.3%)、宜蘭縣(22.8%)、澎湖縣(22.1%)較高，以台北市13.4%最低
- 空閒住宅增加較多縣市：嘉義縣(5.1%)、新北市(4.6%)、台南市(3.4%)
- 空閒住宅減少縣市：桃園縣、嘉義市

市場交易狀況

市場交易重要特徵

- 交易量受景氣波動影響大，最多1996年近51萬戶(8%)，最低1990年24萬戶(4%)，約占住宅存量5%。
- 成交量反轉(1990、2001)為景氣變化重要指標。
- 受奢侈稅影響2011年開始成交量明顯萎縮，較2010年的40萬件少10%，2012又較2011年約少10%，2013年的成交量為重要關鍵。

交易物件重要特徵

	平均屋齡(年)	平均面積(坪)
台灣地區	14~16	40~42
台北市	14~18	35~39
新北市	12~16	36~38
桃園縣	12~14	40~43
台中市	13~17	42~47
台南市	16~19	41~45
高雄市	9~13	50~53

結論與建議

結論

- 扶養比約在2015年達35.1的低點後反轉。
- 2030年扶養比達56.1，人口紅利完全消失。
- 2035年扶養比達到63.9，出現人口負債。
- 在生育政策、移民政策、產業結構無重大改變下，房市長期消費性需求將明顯減少。

結論

- 在經濟大環境不佳下，部分房價所得比與房價租金比偏高地區其投資需求比例偏高，**確實有房價泡沫存在**。
- 房市投資性需求受**金融面**影響大，短期在全球寬鬆貨幣環境下，利率上升幅度不大。
- 在政府相關打房措施下，**預期房價泡沫將緩慢下修**，幅度取決於全球經濟復甦狀況。

結論

- 長期國內房市將由數量滿足朝向品質滿足方向調整，現有老舊與功能、設施不佳住宅有相當大的更新與改善需求。
- 未來家庭結構仍以夫妻與未婚子女、戶量3人的核心家庭為主流，且夫妻、單親、單身的比重將持續上升，故住宅需求將以35~45坪的舒適2~3房產品為主。

結論

- 因新家戶形成減緩，未來長期購屋結構中，首購比例將逐漸下降而為換屋需求所取代
- 大面積(54坪以上)的換屋型產品應有一定的成長空間15%→30%。

建議

- 建商: 充分進行**市場區隔**，提升產品規劃與營建品質，減少首購產品的比重。
- 仲介: 與客戶建立長期關係，**掌握換屋需求**
- 物管: 物業管理服務需求大幅增加，應**提升規模經濟**，並加強服務深度與廣度，**充分發揮最後一哩優勢**。

Thank you for
Attention!

