

105 年下半年住宅需求動向調查結果 綜合分析

(內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場)

一、調查說明

105 年下半年欲購置住宅者調查之留置填表問卷回收狀況，由六直轄市地區內之國內主要仲介公司(含主要之仲介業者)協助調查。包括 21 世紀房屋、東森房屋、太平洋房屋、中信房屋、臺灣房屋、永慶房屋、有巢氏房屋、住商不動產、信義房屋等 9 家主要連鎖仲介公司，台慶不動產、全國不動產、南北不動產、惠双房屋、大豐富房屋、答答房屋、大家房屋、優美地產、美商 ERA 易而安不動產、幸福家不動產等區域性連鎖加盟店，以及其他獨立中小仲介公司協助調查，加上永慶房屋與信義房屋總公司協助分派問卷至各分店，共計抽取超過 2,000 家仲介分店，合計回收問卷 2,755 份，其中有效問卷合計 2,352 份，各都會區有效問卷數均超過 200 份。

105 年租金補貼申請戶之租用住宅者調查係針對六直轄市申請者採「受訪者自填問卷」之全查方式；其中臺北市因回收問卷數不足 800 份，故輔以電話訪問調查補足。已租用住宅者(目前租屋者)回收 12,884 份有效問卷；欲租用住宅者(未來一年欲租屋者)回收 190 份有效問卷，因欲租用住宅者有效問卷數偏少，僅分析整體調查地區。

二、欲購置住宅者調查結果

105 年下半年房價近期(67.8 分)、未來(67.2 分)與綜合(67.5 分)趨勢分數持續低於 100 分之水準。購屋動機以首購自住需求為主，佔 45.3%；換屋自住需求佔 39.0%，投資需求比例佔 15.2%。欲購置住宅自住者以改善居住環境(33.4%)為購屋最主要原因；投資者購屋最主要原因轉以出租(33.7%)為主，其次是為保值或增值置產(31.4%)。

以電梯大樓型住宅(59.4%)為主要期望產品類型，其次有 26.6%期望購買透天厝或別墅型住宅。期望購置住宅面積以 25 坪~35 坪住宅者為主，占 40.7%；其次為 35 坪~45 坪(21.3%)住宅。可負擔購置住宅的總價位(不含車位)以 300 萬~未滿 600 萬元之需求比例(28.0%)為最高，其次為 600 萬~未滿 900 萬元(26.7%)。整體調查地區欲購置住宅者對最近住宅市場價格合理性之看法，以普通(46.8%)為主要看法。

三、租金補貼申請戶之已租用住宅者調查結果

整體調查地區已租用住宅者目前租屋房屋面積以 25 坪至未滿 35 坪 (37.6%) 為主，其次為 15 坪至未滿 25 坪 (28.1%)；各地區目前租屋房屋面積均以 25 坪至未滿 35 坪為主。整體調查地區目前租屋月租金以 8,000 元~未滿 12,000 元 (37.0%) 為主，其次為 5,000 元~未滿 8,000 元 (28.2%)；各地區中，臺北市月租金相對較高，以 12,000 元~未滿 16,000 元 (25.6%)、8,000 元~未滿 12,000 元 (24.6%) 為主。

整體調查地區未來租賃房屋期望面積，以 25 坪至未滿 35 坪 (46.2%) 為主，其次為 15 坪至未滿 25 坪 (20.4%)；各地區均以 25 坪至未滿 35 坪為主。整體調查地區未來租賃房屋每月租金可接受金額以 5,000 元~未滿 8,000 元 (44.2%) 為主；各地區中，臺北市以 12,000 元~未滿 16,000 元 (28.3%) 為主，新北市 (50.6%) 和臺中市 (43.4%) 以 8,000 元~未滿 12,000 元為主，桃園市以 8,000 元~未滿 12,000 元 (41.2%) 和 5,000 元~未滿 8,000 元 (40.2%) 為主，其餘地區則以 5,000 元~未滿 8,000 元為主。

整體調查地區已租用住宅者認為政府租金補貼對未來生活最主要幫助，以可維持基本生活支出 (81.1%) 為主；各地區已租用住宅者均有一致性看法。若欲承租政府提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金以 5,000 元~未滿 8,000 元 (43.4%) 為主；各地區中，臺北市以 8,000 元~未滿 12,000 元 (31.8%) 之比例則相對較高，臺南市以 5,000 元~未滿 8,000 元 (42.6%)、未滿 5 千元 (42.0%) 為主，高雄市以未滿 5 千元 (46.9%) 為主，其餘地區均以 5,000 元~未滿 8,000 元為主。社會住宅若與其他社區混合居住之合理比例，以 50% 以上 (24.3) 為主，其次是 40%~未滿 50% (20.7%)。

四、租金補貼申請戶之欲租用住宅者調查結果

整體調查地區欲租用住宅者未來租賃房屋期望面積，以 25 坪至未滿 35 坪(46.4%)為主，其次為 15 坪至未滿 25 坪(24.7%)。未來租賃房屋每月租金可接受金額以 8,000 元~未滿 12,000 元(40.2%)為主，其次是 5,000 元~未滿 8,000 元(30.6%)。

整體調查地區欲租用住宅者認為政府租金補貼對未來生活最主要幫助，以可維持基本生活支出(78.4%)為主。若欲承租政府提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金以 5,000 元~未滿 8,000 元(44.8%)為主。關於社會住宅若與其他社區混合居住之合理比例，呈現看法分歧情形。

附件

住宅需求動向調查統計摘要表

表 1 整體調查地區欲購置住宅者統計摘要表

指標類型	指標名稱	103Q4	104HY1	104HY2	105HY1	105HY2	相較 上半年 (百分點)	相較 去年同期 (百分點)
房價趨勢 分數	近期(分數)	89.9	80.6	73.0	77.4	67.8	-9.6	-5.2
	未來(分數)	80.8	74.1	71.6	75.9	67.2	-8.7	-4.4
	綜合(分數)	85.4	77.4	72.3	76.7	67.5	-9.2	-4.8
購屋動機	首購自住(%)	45.5	44.0	46.0	42.5	45.3	2.8	-0.7
	換屋自住(%)	36.9	37.7	36.9	41.6	39.0	-2.6	2.1
	投資(%)	17.0	17.9	16.6	15.2	15.2	0.0	-1.4
	其他(%)	0.6	0.4	0.4	0.8	0.6	-0.2	0.2
購屋自住 最主要原因	改善居住環境(%)	34.6	35.1	34.5	35.5	33.4	-2.1	-1.1
	子女因素(%)	15.0	18.1	17.6	16.7	16.3	-0.4	-1.3
	父母因素(%)	6.9	7.7	7.0	6.5	7.6	1.1	0.6
	工作因素(%)	14.3	11.2	13.4	13.6	14.1	0.5	0.7
	結婚(%)	22.8	22.5	22.5	22.0	22.8	0.8	0.3
	休閒/養老(%)	5.2	3.8	3.6	4.6	4.8	0.2	1.2
	其他(%)	1.1	1.6	1.4	1.1	1.0	-0.1	-0.4
購屋投資 最主要原因	賺取價差(%)	20.7	24.4	23.0	21.5	20.8	-0.7	-2.2
	出租(%)	32.5	25.7	34.9	33.1	33.7	0.6	-1.2
	為子女置產(%)	14.6	18.6	13.3	13.8	14.2	0.4	0.9
	為保值或增值置產(%)	32.2	31.0	28.3	30.5	31.4	0.9	3.1
	其他(%)	0.0	0.3	0.6	1.0	0.0	-1.0	-0.6
欲購置住 宅類型	透天厝/別墅(%)	25.5	26.3	25.7	28.3	26.6	-1.7	0.9
	公寓(%)	15.9	16.6	14.6	13.3	13.0	-0.3	-1.6
	電梯大樓(%)	58.5	56.4	59.2	57.8	59.4	1.6	0.2
	其他(%)	0.1	0.7	0.5	0.6	1.0	0.4	0.5
欲購置住 宅面積	未滿 15 坪	1.7	2.0	1.5	1.1	1.6	0.5	0.1
	15 坪~未滿 25 坪	18.1	17.2	16.5	15.6	15.5	-0.1	-1.0
	25 坪~未滿 35 坪	41.1	43.1	42.3	40.9	40.7	-0.2	-1.6
	35 坪~未滿 45 坪	19.3	19.1	21.2	21.7	21.3	-0.4	0.1
	45 坪~未滿 55 坪	11.2	8.3	8.2	9.6	8.8	-0.8	0.6
	55 坪~未滿 65 坪	5.1	5.7	6.2	6.4	7.0	0.6	0.8
	65 坪以上	3.5	4.7	4.2	4.5	5.1	0.6	0.9

指標類型	指標名稱	103Q4	104HY1	104HY2	105HY1	105HY2	相較 上半年 (百分點)	相較 去年同期 (百分點)
欲購置住宅(可負擔)價格	未滿 300 萬元(%)	6.7	12.7	13.1	11.8	12.0	0.2	-1.1
	300 萬-未滿 600 萬元(%)	27.5	30.8	29.6	32.1	28.0	-4.1	-1.6
	600 萬-未滿 900 萬元(%)	22.0	25.7	25.9	27.0	26.7	-0.3	0.8
	900 萬-未滿 1,200 萬元(%)	19.3	14.3	14.4	14.1	15.7	1.6	1.3
	1,200 萬元以上(%)	24.5	16.5	17.1	15.0	17.6	2.6	0.5
對於最近住宅市場價格合理性之看法	非常不合理(%)	18.3	14.5	15.0	10.6	13.4	2.8	-1.6
	不合理(%)	44.3	39.2	37.2	34.2	33.7	-0.5	-3.5
	普通(%)	33.0	40.2	41.2	48.4	46.8	-1.6	5.6
	合理(%)	3.9	5.2	5.4	6.4	5.4	-1.0	0.0
	非常合理(%)	0.5	1.0	1.2	0.5	0.7	0.2	-0.5

註 1：104HY1 開始從季報改為半年報。

註 2：欲購置住宅價格原為「期望」總價，自 104HY1 開始改為「可負擔」總價。

表 2 租金補貼申請戶之已租用住宅者統計摘要表

指標類型	指標名稱	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
目前租屋房屋面積	未滿 5 坪	0.1	0.4	0.1	0.1	0.0	0.4	0.1
	5 坪至未滿 15 坪	7.9	19.4	7.3	7.6	8.1	8.9	7.8
	15 坪至未滿 25 坪	28.1	32.6	33.9	31.8	20.2	23.3	25.8
	25 坪至未滿 35 坪	37.6	34.1	42.0	40.5	32.5	35.3	29.3
	35 坪至未滿 45 坪	13.9	10.1	11.4	8.0	19.7	11.7	18.3
	45 坪以上	12.3	3.5	5.3	12.0	19.4	20.4	18.6
目前租屋月租金	未滿 5,000 元	7.3	2.2	3.2	8.4	9.4	18.3	17.5
	5,000 元~未滿 8,000 元	28.2	18.3	17.0	35.0	33.6	44.2	46.6
	8,000 元~未滿 12,000 元	37.0	24.6	38.7	36.9	37.5	29.4	26.5
	12,000 元~未滿 16,000 元	19.4	25.6	28.6	15.0	14.2	6.7	7.0
	16,000 元~未滿 20,000 元	5.1	15.7	8.1	3.3	3.0	1.4	1.5
	20,000 元~未滿 24,000 元	2.0	6.9	2.7	1.3	1.7	0.0	0.1
	24,000 元以上	1.1	6.5	1.8	0.2	0.6	0.0	0.7
未來租賃房屋期望面積	未滿 5 坪	0.2	2.3	0.0	0.0	0.3	1.2	0.5
	5 坪至未滿 15 坪	8.2	18.8	7.5	10.0	7.5	8.8	6.7
	15 坪至未滿 25 坪	20.4	30.4	22.8	21.3	16.2	18.0	20.6
	25 坪至未滿 35 坪	46.2	36.1	51.1	41.3	45.3	42.1	37.0
	35 坪至未滿 45 坪	19.7	10.9	16.8	22.3	21.9	15.3	25.6
	45 坪以上	5.2	1.5	1.9	5.1	8.7	14.6	9.7
未來租賃房屋月租金可接受金額	未滿 5,000 元	6.3	1.5	1.5	8.3	7.9	20.0	25.6
	5,000 元~未滿 8,000 元	31.1	19.6	16.4	40.2	40.4	53.8	46.7
	8,000 元~未滿 12,000 元	44.2	24.1	50.6	41.2	43.4	24.8	23.0
	12,000 元~未滿 16,000 元	13.5	28.3	22.8	6.9	7.7	1.4	3.4
	16,000 元~未滿 20,000 元	4.3	17.7	8.0	3.4	0.4	0.0	1.3
	20,000 元~未滿 24,000 元	0.4	7.1	0.3	0.0	0.2	0.0	0.0
	24,000 元以上	0.2	1.7	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0
租金補貼對未來生活最主要幫助	可維持基本生活支出	81.1	86.2	80.9	76.1	83.3	82.2	82.4
	增加子女、父母教(安)養經費	14.0	8.9	15.5	15.4	12.6	11.6	11.2
	可改善住宅品質或居住環境	1.2	3.3	0.9	2.7	0.5	2.0	0.8
	其他	3.8	1.6	2.8	5.9	3.6	4.3	5.6

指標類型	指標名稱	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
若欲承租政府提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金	無法支付租金	4.5	2.6	3.2	5.2	5.4	4.9	6.3
	未滿 5 千元	24.6	10.1	14.5	30.5	28.7	42.0	46.9
	5 千元~未滿 8 千元	43.4	25.2	39.8	44.9	47.7	42.6	39.2
	8 千元~未滿 1 萬 2 千元	21.5	31.8	33.1	14.7	15.1	8.9	6.9
	1 萬 2 千元~未滿 1 萬 6 千元	4.8	20.4	7.4	3.9	2.7	1.0	0.6
	1 萬 6 千元~未滿 2 萬元	0.9	6.3	1.4	0.6	0.4	0.3	0.1
	2 萬元以上	0.3	3.7	0.4	0.2	0.0	0.2	0.0
社會住宅若與其他社區混合居住合理比例	0%	1.3	2.4	0.7	3.1	1.0	2.2	1.4
	1%~未滿 10%	8.2	5.3	8.5	11.1	6.5	7.1	10.0
	10%~未滿 20%	15.7	12.6	16.0	15.8	15.9	16.0	12.4
	20%~未滿 30%	15.2	15.3	18.7	13.3	12.9	15.2	13.4
	30%~未滿 40%	14.7	18.2	14.4	9.4	17.3	12.4	15.7
	40%~未滿 50%	20.7	14.2	18.5	21.5	22.7	17.9	19.9
	50%以上	24.3	32.1	23.3	25.8	23.7	29.2	27.1

表 3 租金補貼申請戶之欲租用住宅者統計摘要表

指標類型	指標名稱	整體調查地區
未來租賃房屋期望面積	未滿 5 坪	0.6
	5 坪至未滿 15 坪	13.2
	15 坪至未滿 25 坪	24.7
	25 坪至未滿 35 坪	46.4
	35 坪至未滿 45 坪	13.4
	45 坪以上	1.8
未來租賃房屋月租金可接受金額	未滿 5,000 元	9.8
	5,000 元~未滿 8,000 元	30.6
	8,000 元~未滿 12,000 元	40.2
	12,000 元~未滿 16,000 元	14.7
	16,000 元~未滿 20,000 元	4.2
	20,000 元~未滿 24,000 元	0.5
	24,000 元以上	0.0
租金補貼對未來生活最主要幫助	可維持基本生活支出	78.4
	增加子女、父母教(安)養經費	12.2
	可改善住宅品質或居住環境	2.8
	其他	6.6
若欲承租政府提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金	無法支付租金	8.1
	未滿 5 千元	14.8
	5 千元~未滿 8 千元	44.8
	8 千元~未滿 1 萬 2 千元	23.3
	1 萬 2 千元~未滿 1 萬 6 千元	7.0
	1 萬 6 千元~未滿 2 萬元	0.4
社會住宅若與其他社區混合居住合理比例	0%	2.1
	1%~未滿 10%	3.2
	10%~未滿 20%	22.6
	20%~未滿 30%	15.2
	30%~未滿 40%	21.9
	40%~未滿 50%	14.3
	50%以上	20.8