

106 年上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

106 年上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 2,458 份，其中有效問卷合計 2,208 份，各都會區有效問卷數均超過 300 份。

二、欲購置住宅者調查結果

106 年上半年房價近期(78.1 分)、未來(75.1 分)與綜合(76.6 分)趨勢分數持續低於 100 分之水準，但各分數均較 105 年下半年增加。購屋動機以首購自住需求為主，佔 44.3%；換屋自住需求佔 38.7%，投資需求比例佔 16.4%。欲購置住宅自住者以改善居住環境(34.0%)為購屋最主要原因；投資者購屋最主要原因以出租(33.3%)為主，其次是為保值或增值置產(28.3%)。

電梯大樓型住宅(57.2%)為主要期望產品類型，其次為透天厝或別墅(29.4%)。期望購置住宅面積以 25 坪~未滿 35 坪為主，占 39.5%；其次為 35 坪~未滿 45 坪(23.4%)。可負擔購置住宅的總價位(不含車位)以 300 萬~未滿 600 萬元之比例(28.6%)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(49.3%)為主，且認為非常不合理或不合理之比重合計為 44.9%。

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	104HY1	104HY2	105HY1	105HY2	106HY1	相較 上一半年 (百分點)	相較 去年同期 (百分點)
房價趨勢 分數	近期(分)	80.6	73.0	77.4	67.8	78.1	10.3	0.7
	未來(分)	74.1	71.6	75.9	67.2	75.1	7.9	-0.8
	綜合(分)	77.4	72.3	76.7	67.5	76.6	9.1	-0.1
購屋動機	首購自住(%)	44.0	46.0	42.5	45.3	44.3	-1.0	1.8
	換屋自住(%)	37.7	36.9	41.6	39.0	38.7	-0.3	-2.9
	投資(%)	17.9	16.6	15.2	15.2	16.4	1.2	1.2
	其他(%)	0.4	0.4	0.8	0.6	0.5	-0.1	-0.3
購屋自住 最主要原因	改善居住環境(%)	35.1	34.5	35.5	33.4	34.0	0.6	-1.5
	子女因素(%)	18.1	17.6	16.7	16.3	16.8	0.5	0.1
	父母因素(%)	7.7	7.0	6.5	7.6	8.4	0.8	1.9
	工作因素(%)	11.2	13.4	13.6	14.1	13.1	-1.0	-0.5
	結婚(%)	22.5	22.5	22.0	22.8	21.6	-1.2	-0.4
	休閒/養老(%)	3.8	3.6	4.6	4.8	4.8	0.0	0.2
	其他(%)	1.6	1.4	1.1	1.0	1.3	0.3	0.2
購屋投資 最主要原因	賺取價差(%)	24.4	23.0	21.5	20.8	26.8	6.0	5.3
	出租(%)	25.7	34.9	33.1	33.7	33.3	-0.4	0.2
	為子女置產(%)	18.6	13.3	13.8	14.2	11.2	-3.0	-2.6
	為保值或增值置產(%)	31.0	28.3	30.5	31.4	28.3	-3.1	-2.2
	其他(%)	0.3	0.6	1.0	0.0	0.3	0.3	-0.7
欲購置住 宅類型	透天厝/別墅(%)	26.3	25.7	28.3	26.6	29.4	2.8	1.1
	公寓(%)	16.6	14.6	13.3	13.0	12.7	-0.3	-0.6
	電梯大樓(%)	56.4	59.2	57.8	59.4	57.2	-2.2	-0.6
	其他(%)	0.7	0.5	0.6	1.0	0.7	-0.3	0.1
欲購置住 宅面積	未滿 15 坪(%)	2.0	1.5	1.1	1.6	1.3	-0.3	0.2
	15 坪~未滿 25 坪(%)	17.2	16.5	15.6	15.5	16.0	0.5	0.4
	25 坪~未滿 35 坪(%)	43.1	42.3	40.9	40.7	39.5	-1.2	-1.4
	35 坪~未滿 45 坪(%)	19.1	21.2	21.7	21.3	23.4	2.1	1.7
	45 坪~未滿 55 坪(%)	8.3	8.2	9.6	8.8	8.0	-0.8	-1.6
	55 坪~未滿 65 坪(%)	5.7	6.2	6.4	7.0	6.9	-0.1	0.5
	65 坪以上(%)	4.7	4.2	4.5	5.1	4.9	-0.2	0.4

指標類型	指標名稱	104HY1	104HY2	105HY1	105HY2	106HY1	相較 上一半年 (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(%)	12.7	13.1	11.8	12.0	10.3	-1.7	-1.5
	300 萬-未滿 600 萬元(%)	30.8	29.6	32.1	28.0	28.6	0.6	-3.5
	600 萬-未滿 900 萬元(%)	25.7	25.9	27.0	26.7	26.7	0.0	-0.3
	900 萬-未滿 1,200 萬元(%)	14.3	14.4	14.1	15.7	17.1	1.4	3.0
	1,200 萬元以上(%)	16.5	17.1	15.0	17.6	17.3	-0.3	2.3
對於最近住宅市場價格合理性之看法	非常不合理(%)	14.5	15.0	10.6	13.4	11.3	-2.1	0.7
	不合理(%)	39.2	37.2	34.2	33.7	33.6	-0.1	-0.6
	普通(%)	40.2	41.2	48.4	46.8	49.3	2.5	0.9
	合理(%)	5.2	5.4	6.4	5.4	5.4	0.0	-1.0
	非常合理(%)	1.0	1.2	0.5	0.7	0.4	-0.3	-0.1

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。