

專家指出購屋民眾付越多 住屋空間越成反比

2020/04/08 中時電子報

富比土地產王撰述



▲民眾購屋力雖看似沒有變化，實質能取得的住宅面積竟然縮水。/圖業者提供

民眾置產購買力有沒有變化呢？依據聯徵中心資料統計去年購置住宅總價與面積變化，六都平均購屋總價僅微幅提高 0.1%，但購置住宅的面積卻硬生生減少了 4.2%，顯見民眾購屋力雖看似沒有變化，實質能取得的住宅面積竟然縮水，形同「小了面積，價格不變」，與近年建商廣告詞正好相反。

根據中信房屋金融聯合徵信中心購置住宅貸款資料，以 20~70 歲新增房貸為基礎，統計 2018~2019 年六都購置住宅的鑑估值與建物面積，六都平均總價的部分，以台南市增加 4.9% 最多，而減少最多的則是台中市，減幅 2.5%，六都總價雖各有增減，但除台南市變化較大之外，其餘起伏都介於上下 2.5% 之內，六都整體平均總價也僅微幅上升 0.1%。

購置住宅面積的部分就完全呈現一面倒的減少格局，減幅介於 1.7%~6.8% 之間，六都置產面積皆「縮水」，其中以桃園市面積減少 6.8% 最多，六都整體平均面積較 2018 年減少 4.2%。

中信房屋研展室副理張漢超表示，這種「面積小了點，價格卻不變」的現象，形同一般商品定價不變卻減少容量販售的概念類似，對消費者來說，因表面所能負擔的總價變化不大，因此消費者通常會較無感，但實際付出的單價卻會較高些。

張漢超指出，總價變化代表民眾所能負擔的購屋能力，因此這種「小了面積，價格不變」的現象，顯示民眾購屋負擔能力沒有變化，但能買到的面積卻比較小，也就是實質置產購買力下降。

張漢超認為，造成這樣現象的主因是近年多推出小宅產品，此外也與居住觀念改變有關，例如由傳統透天或公寓搬遷至集合式住宅大樓，並願意放寬提高置產單價的上限。住宅購買力下降的問題牽涉層面太廣，但主要與民眾可支配所得有關，因此除非提升所得，否則購屋總預算仍會牛步不前。