

高房價只能屈就小坪數...小 2 房實坪「嚇人」！超多細節別忽略

好房網 News 記者林和謙 / 台北報導 2021-10-24

現今高房價之下，加上生得少、少子化現象嚴重，很多年輕人偏好買小坪數宅、總價較低，尤其是預售屋推案產品，以小坪數的產品占了許多；但不少建商在小坪數產品的空間及動線設計又不優，年輕族群花大錢買到這樣的產品，住起來很不舒適。針對這類小坪數宅，房產學者也提出一些注意事項與眉角。由內政部不動產資訊平台統計，觀察近年來六都的住宅交易坪數，可以發現 15 ~ 25 坪、25 ~ 35 坪的比例相當高，這兩個坪數區間占比多達 3、4 成，不少六都行政區的 15 ~ 25 坪及 25 ~ 35 坪住宅占比超過五成。



高房價之下，很多年輕人偏好買小坪數宅，但空間、格局規劃、居住舒適度，以及是否影響申辦房貸成數，都要注意。示意圖 / pixabay

在房價漲幅大、高房價下，且經濟壓力重導致少子化原因之一，很多想買房的首購族、小資族、年輕人只有選擇較低總價的小坪數產品。不少建商推出小 2 房、小 3 房產品，有些 18、19 坪小 2 房，扣除 35% 公設後，室內實坪僅剩下 11 坪多、12 多坪，可說住得相當「憋屈」，如果空間、動線規劃不佳，真的會讓住戶很不舒適。

前淡江大學產業經濟系副教授莊孟翰提醒，有些 30 坪產品，扣掉公設三分之一，就剩 20 坪左右，若又是 1+1 房格局，如果夫妻只生一個小孩那還好，若生第二個孩子，房間勢必不夠用，未來須再換房，但這種格局的房子並不好脫手。若是 20 坪小宅，扣掉公設三分之一，實際只剩下約 13 坪左右，如果格局與空間設計又不佳，且單面採光、光線不明亮，進門就看到洗手間，或是廚房與餐廳沒做區隔、都擠在一起，加上後陽台窄小，要放台洗衣機、曬衣服都不大容易。

莊孟翰指出，如果打算買小坪數產品，又想更容易的申辦銀行貸款，希望房貸成數可高一些，盡量不要低於 25 坪；尤其買預售的小坪數，除了要親自看樣品屋，一定要跟建商拿到建案總配置圖、當戶平面配置圖，並標示空間尺寸，才可清楚知道室內空間、坪數與空間配置的情況。