

# 小宅成法拍市場新歡 專家：搶拍有風險

2023-02-17 591 編輯部報導 [即時新聞](#)



圖/台南近三年房價狂飆超過 3 成，居六都之冠，民眾買房壓力大增，只能越買越小。

近年全台房價飆漲、居高不下，讓許多想買房的民眾轉往法拍市場想撿便宜。元宏不動產增值服務平台根據內政部資料，統計 2022 年前三季度全國住宅拍賣移轉坪數，25 坪以下住宅的交易占 47.9%，直逼五成，中小坪數儼然成為當前最熱門的法拍產品。

## | 房價高薪資不漲 房子只能愈買愈小

據《經濟日報》報導，元宏不動產增值服務平台根據內政部資料，統計 2022 年前三季度全國住宅拍賣移轉坪數，25 坪以下住宅的交易占 47.9%，直逼五成。觀察統計拍賣移轉量最大的六都，台南 25 坪以下小宅占比台南總拍賣量高達 55.6%，比重居六都之冠，其次為台北小宅占 54%、高雄占 53%、新北占 50%，小宅比重也都有五成以上。

元宏不動產增值服務平台創辦人周昆立表示，中小坪數住宅總價親民，購屋門檻相對較低，面對近年全台房價大漲，中小坪數產品對於收入成長有限、口袋不深又想購屋的族群不僅是第一選擇，也是不得不的選擇。

以台南為例，家庭可支配所得在六都中最低，但近三年房價狂飆超過 3 成，居六都之冠，讓許多民眾買房壓力相當大，只能越買越小。

## | 法拍購入小宅有風險 套牢或賠售機率恐大增

周昆立提醒，利用法拍購買小宅產品有三大風險，民眾需多留意。首先，近年房市熱，法拍價格已經與市價差異不大，而法拍屋無法勘察屋況本就有風險，只看價格以為便宜，搶拍之後可能高於市價。

其次，近年建商為迎合市場需求狂推小宅，但根據內政部最新統計，至去年上半年，全國 20 坪以下小宅空屋率高達 16%，居各坪數之冠，顯見小宅有供給過多或投資客過多的問題，在空置率偏高下，購買小宅有一定風險。

最後，目前房市面臨高檔反轉時刻，以過往房市反轉經驗來看，銀行普遍都會緊縮放貸，坪數過小的套房小宅產品都會首當其衝，不僅容易買氣大減，房價修正幅度也會高於其他住宅產品，此時因貪便宜購買小宅產品，未來若房市真的持續下修，套牢或賠售機率將大增。

## | 房價有機會修正 買房更該重視保值

周昆立指出，目前房市前景未明，房價修正機會不小，這時買房要更重保值效果，除地段外，民眾買房還要更看重價格，只有大幅低於市價的物件，保值性才會比較高，民眾購買前，一定要做功課，避免高價搶拍，卻因房價沒便宜多少，面臨未來跌價風險。

2022年全國住宅拍賣移轉坪數分布

縣市地區	住宅拍賣總比數	25坪以下	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上
全國	2138	47.9%	23.5%	11.1%	7.2%	10.3%
台南市	198	55.6%	17.2%	8.1%	8.1%	11.1%
台北市	214	54.2%	23.8%	8.4%	5.6%	7.9%
高雄市	242	53.3%	24.8%	6.2%	7.0%	8.7%
新北市	342	50.6%	25.4%	11.4%	6.4%	6.1%
台中市	162	43.8%	24.7%	14.8%	5.6%	11.1%
桃園市	227	41.0%	27.3%	12.3%	8.8%	10.6%
非六都	753	44.2%	22.4%	12.9%	7.7%	12.8%

資料來源：內政部不動產資訊平台、元宏不動產加值服務平台、591房屋交易網整理  
備註：2022年資料統計至Q3為止

591 即時新聞