

108 年度新北市購屋族群分析
-以 40 歲為年齡劃分之統計



新北市政府地政局 編印

中華民國 109 年 6 月

目次

壹、 前言	1
貳、 統計分析	2
一、 購屋族群性別比例分析.....	2
二、 行政區偏好分析	4
三、 屋齡偏好分析	5
四、 建物型態偏好分析.....	6
五、 總價區間偏好分析.....	7
參、 總結	8

圖目次

圖一 40 歲以下購屋族群之性別比例.....	2
圖二 40 歲以上購屋族群之性別比例.....	3
圖三 行政區偏好.....	4
圖四 屋齡偏好.....	5
圖五 建物型態偏好.....	6
圖六 總價區間偏好.....	7

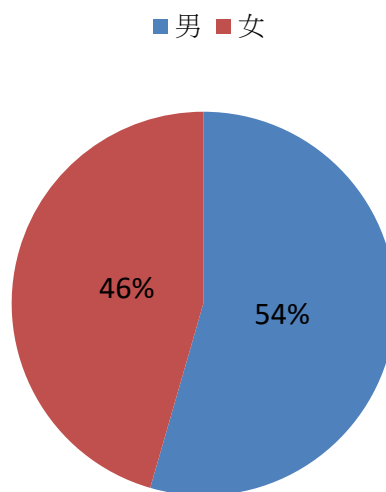
壹、前言

根據聯合晚報於 2019 年 1 月 26 日報導中指出，聯徵中心資料顯示，過去 8 年來國內主力購屋年齡延後 5 歲，從 30~35 歲變成 35~40 歲。根據信義房屋企研室專案經理曾敬德分析表示，晚婚、年齡結構改變、房價上漲、薪水不動，應是造成購屋年齡增加的主要原因。另鄉林建設不動產研究室 2019 年 10 月 23 日研究表示因為租金高漲加上房屋稅調降，利率持續低檔與中小坪數商品低總價接受度高，租屋族擔心房租續漲，不甘淪為幫房東付房貸，眼看租金指數與房價指數一路上揚，推升租屋族的購屋意願。其中，30~40 歲青壯族群成為當前自住族群的購屋主力客層，占比約 34.7%，平均每 3 位買家就有 1 位是青壯族。故本統計報告將以本市 29 個行政區中房地及房地含車位之實價登錄交易案件(交易日期為 108.1.1-108.12.31)作為分析標的，針對性別、建物型態、行政區、屋齡及總價進行量化統計，進而觀察 40 歲以下購屋族群相較於 40 歲以上購屋族群之偏好究竟有何不同。

貳、統計分析

一、購屋族群性別比例分析

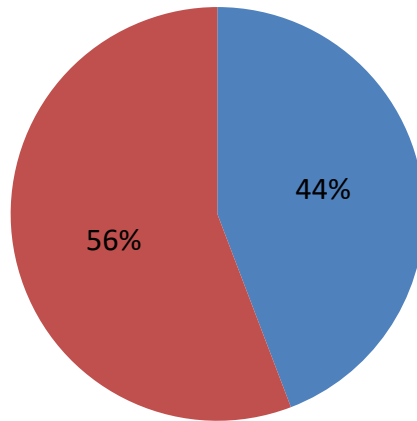
分析結果 40 歲以下購屋族群中男性相較佔多數(54%)，但以 40 歲以上之購屋族群中女性則佔多數(56%)(圖一、二)，推測原因為可能結婚係購屋剛性需求，加上我國傳統觀念，故 40 歲以下青年結婚首購登記在男性名下比例相較略多於女性。另 40 歲以上女性購屋比例高於男性原因，除近年來女性經濟自主及購屋意識抬頭外，推測一般家庭若購置第二屋，將以家庭成員名下尚未持有房屋者之名義購屋，導致 40 歲以上女性購屋比例略高於男性的原因。



圖一 40 歲以下購屋族群之性別比例

資料來源：本市實價登錄查詢網

■ 男 ■ 女

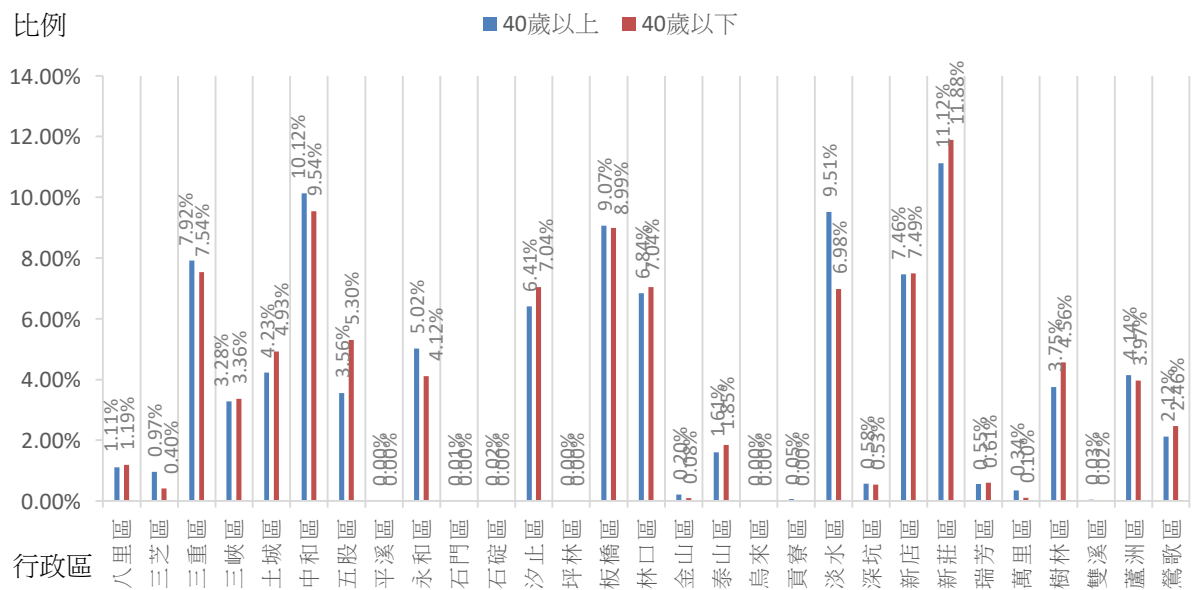


圖二 40 歲以上購屋族群之性別比例

資料來源：本市實價登錄查詢網

二、 行政區偏好分析

從購買區域統計(圖三)，40歲以下購屋族群與40歲以上相較佔比較高之行政區主要為五股、樹林、新莊、土城、汐止，除新莊外，多為離市中心較遠或房價相對較低之行政區，推測原因，40歲以下購屋族群可能因預算考量，願意以空間換取金錢；而40歲以上購屋族群與40歲以下相較佔比較高之行政區為淡水、三重、永和、中和，除淡水外，多為離市中心較近之行政區，推測原因，40歲以上購屋族群因已有相對經濟能力，而能夠負擔離市中心較近、房價水準較高之行政區。

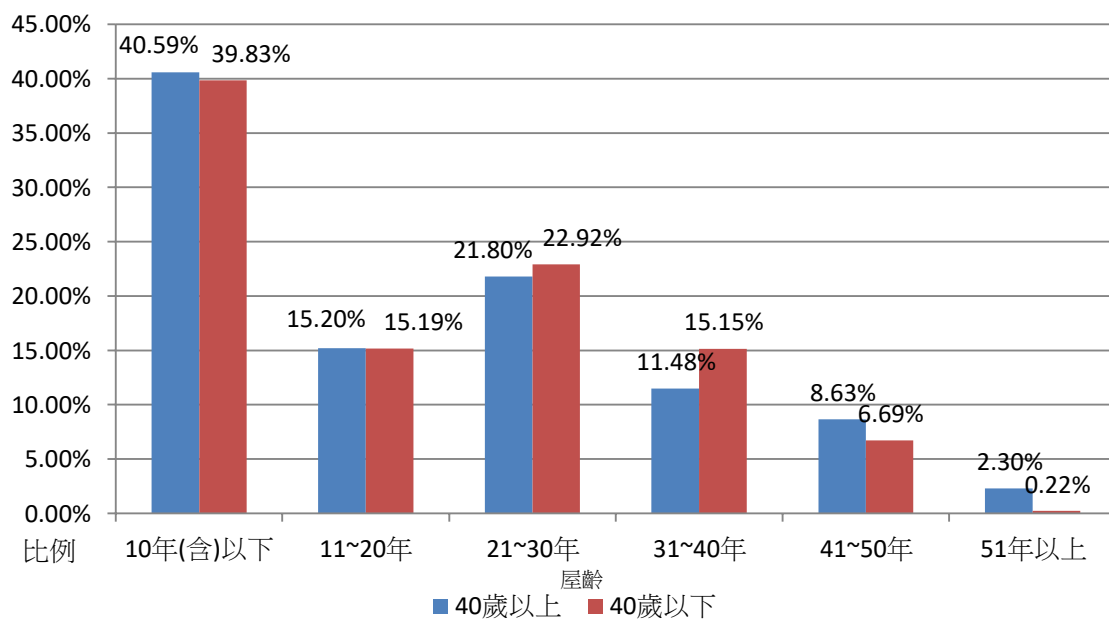


圖三 行政區偏好

資料來源：本市實價登錄查詢網

三、 屋齡偏好分析

全齡購屋者均偏好購買 10 年以內新成屋，惟針對屋齡 21-40 年之中古屋，出現 40 歲以下購屋族群比例高於 40 歲以上現象，推測原因為可能受限於經濟能力，故 40 歲以下購屋族群偏好購入屋齡較高但均價較低之中古屋(圖四)。

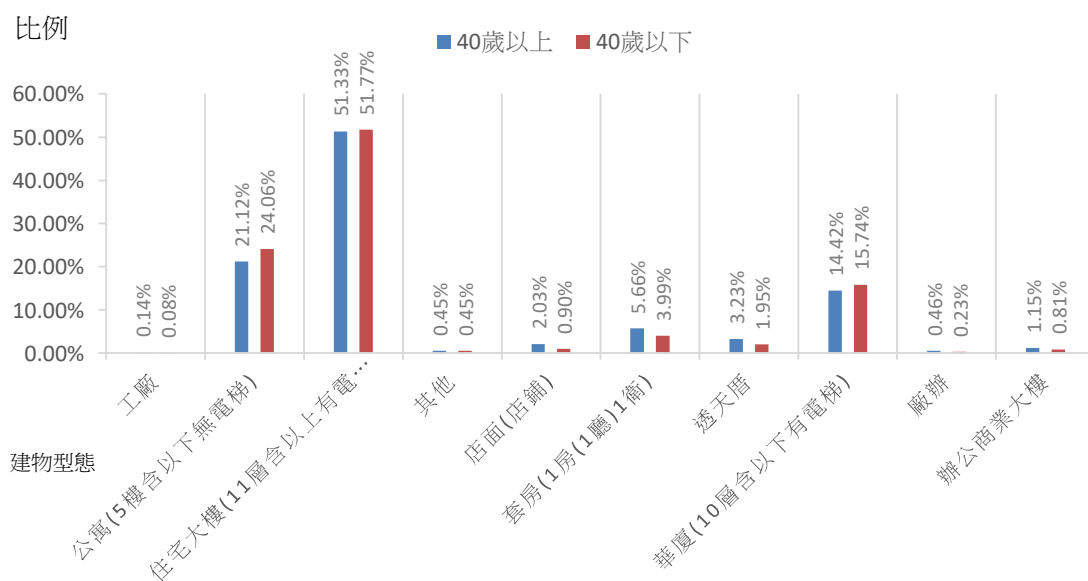


圖四 屋齡偏好

資料來源：本市實價登錄查詢網

四、 建物型態偏好分析

全齡購屋者均偏好購買住宅大樓，推測可能原因為屋齡較新可省去重新裝潢整理的費用，再者，住宅大樓多有物業、保全管理較安全且便利，另針對年紀稍長的購屋者，電梯設備亦較方便，故致購屋者均偏好購買住宅大樓。另公寓及華廈則出現 40 歲以下購屋族群比例略高於 40 歲以上購屋族群之現象，可能係考量公設比低、實際使用面積較大、管理費低廉等因素造成(圖五)。

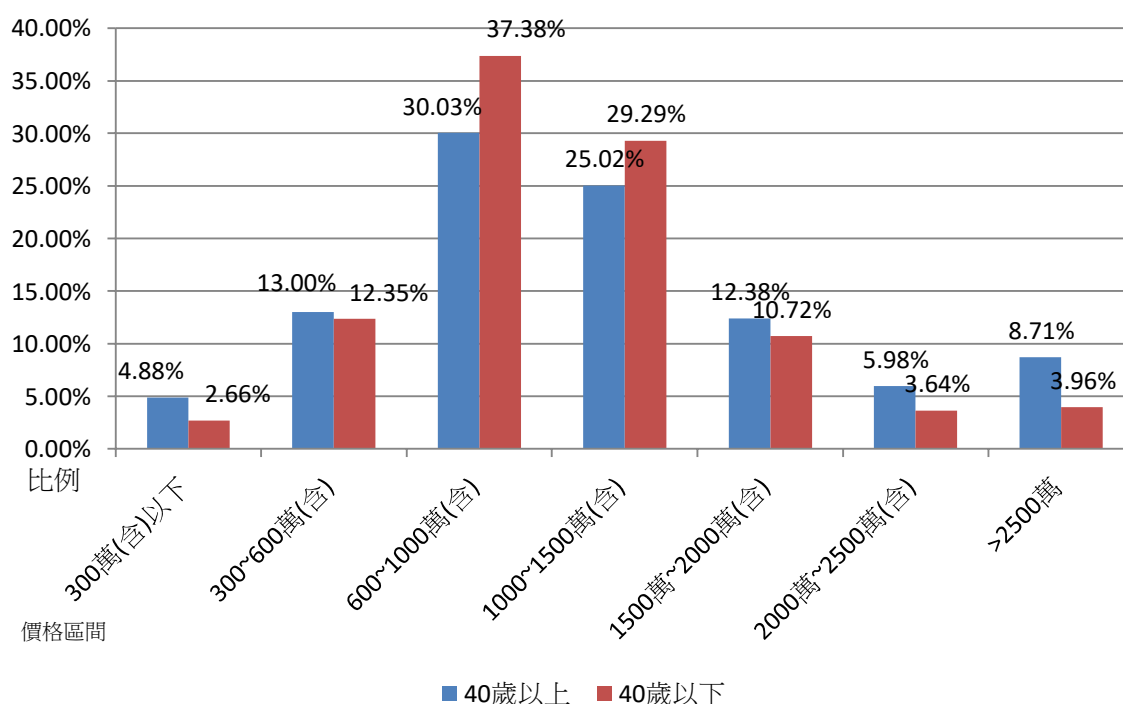


圖五 建物型態偏好

資料來源：本市實價登錄查詢網

五、 總價區間偏好分析

全齡購屋者於購屋選擇上均以總價 1500 萬元以下之房型為主 (圖六)。惟進一步分析總價區間在 600 至 1000 萬及 1000 至 1500 萬元之物件中，皆出現 40 歲以下購屋者佔比明顯高於 40 歲以上購屋者之現象，反之，總價區間在 1500 至 2500 萬元以上之物件中，則出現 40 歲以上購屋者佔比明顯高於 40 歲以下購屋者之現象。推測原因，可能考量貸款負擔能力及使用需求等因素，致 40 歲以下年輕人偏向選擇低總價之產品為主。



圖六 總價區間偏好

資料來源：本市實價登錄查詢網

參、總結

經由上述分析，40 歲以下購屋族群以男性為大宗，並以購入屋齡為 10 年以下之比重最高，另購買屋齡為 21-40 年比例略高於 40 歲以上購屋族群，與 40 歲以上族群比例相較，偏好五股、樹林、新莊、土城、汐止，除新莊外多為離市中心較遠或房價相對較低之行政區，推測原因，40 歲以下購屋族群可能因預算考量，願意以空間換取金錢。另公寓及華廈亦為 40 歲以下購屋族群較 40 歲以上購屋族群多，可能係考量公設比低、實際使用面積較大、管理費低廉等因素造成。40 歲以下購屋族群購入房屋價格區間方面則以 600-1500 萬元為大宗，推測可能考量貸款負擔能力及使用需求等因素，致 40 歲以下年輕人偏向選擇低總價之產品為主。