

109 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 110 年 6 月

目錄

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	6
四、 建物型態偏好分析.....	7
五、 總價區間偏好分析.....	8
參、 總結	10

圖目錄

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.....	5
圖四 屋齡偏好.....	6
圖五 建物型態偏好.....	7
圖六 總價區間偏好.....	9

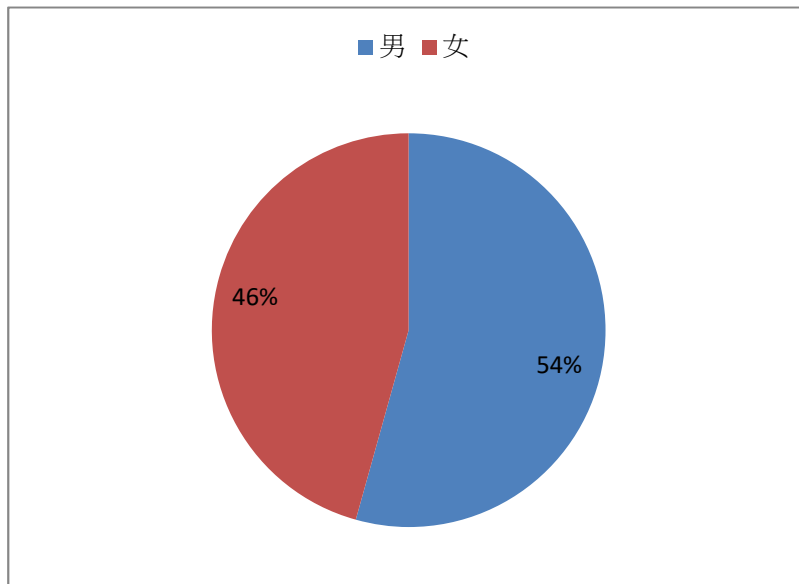
壹、前言

根據聯合晚報於 2020 年 3 月 24 日報導中指出，聯徵中心資料顯示，目前房貸族以 35~40 歲的族群最多，其次為 40~45 歲，和先前相比，國人愈來愈晚買房。根據信義房屋企研室專案經理曾敬德分析表示，除了年齡結構改變、房價上漲、薪水不動外，國人愈來愈晚買房和晚婚有關。根據內政部調查，截至 2018 年，國人初婚年齡，男性已延至 32.5 歲，女性也延至 30.2 歲。初婚年齡延後，結婚首購需求也跟著往後延。另三立新聞網 2020 年 6 月 8 日報導指出房市連 3 年升溫，屋比房屋總監陳傑鳴指出，低利政策為建商、購屋人都創造了有利環境，加上根據主計處最新統計資料顯示，全台租金指數已有 111 個月沒有下跌，即便不買房，房租仍擠壓生活品質，如果房租已達到房貸比例的 6 成以上時，應考慮「轉租為買」，避免淪為幫房東繳房貸的租屋族。上開說明提及 35-40 歲購屋族群最多，其次為 40-45 歲，顯示 40 歲為一個購屋重要分水嶺!故本統計報告欲觀察 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，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 108.6.1-109.6.30)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，期能給予購屋族群於制定購屋決策時有不同層面的參考!

貳、統計分析

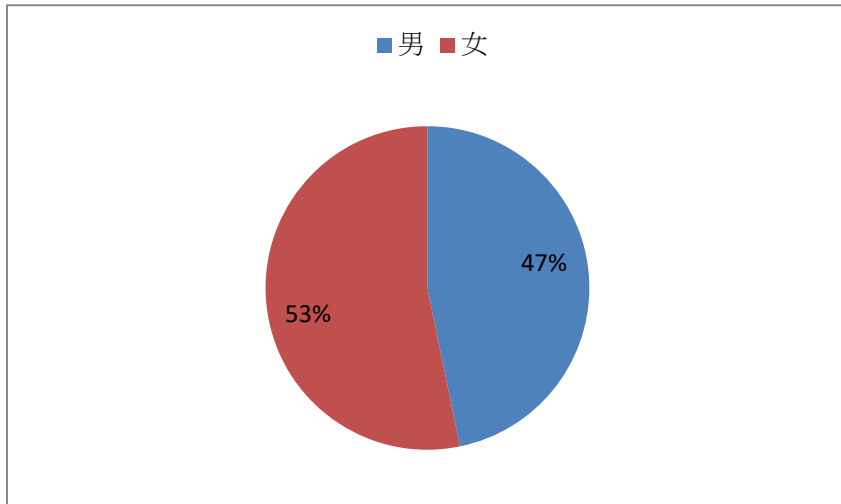
一、購屋族群性別比例分析

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，加上我國傳統觀念結婚前由男方購買新房或多由男方長輩資助，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 歲以上女性購屋比略高於男性原因，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

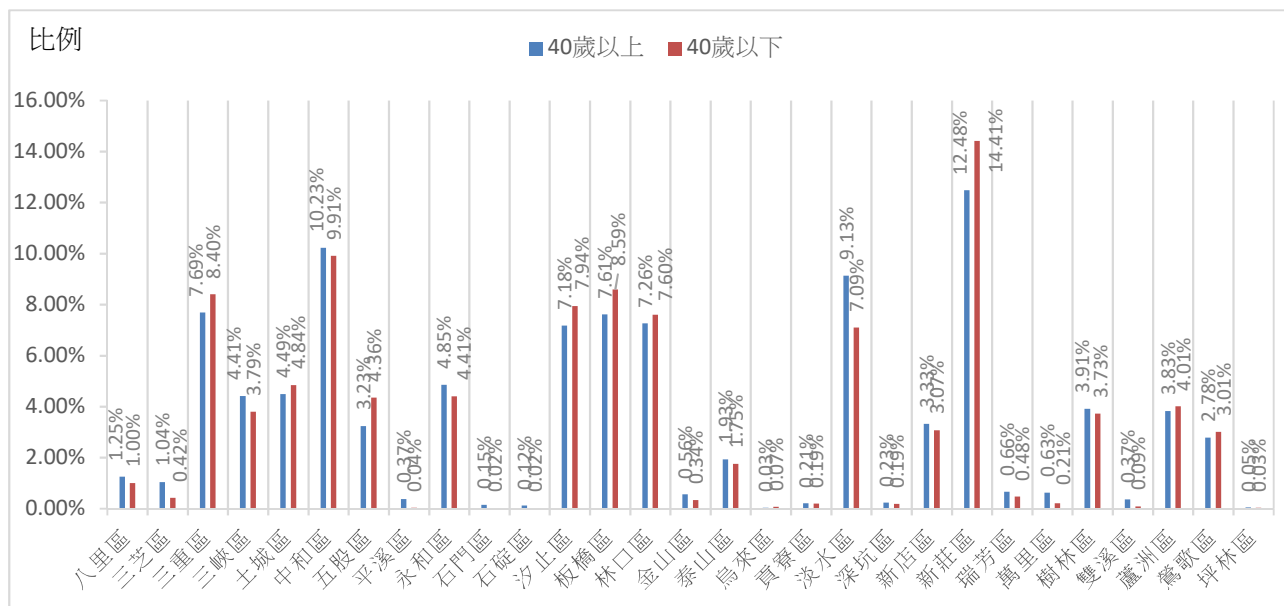


圖二 40 歲以上購屋族群之性別比例

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 歲以上相較占比較高之行政區主要為新莊、五股、板橋、汐止、三重、土城、林口、蘆洲，除汐止外，多為本府有規劃執行整體開發區之行政區(例如:新莊頭前重劃區及副都心、板橋江翠重劃區、二重疏洪道兩側附近地區市地重劃區、土城暫緩發展區重劃區、五股洲子洋重劃區等)，推測原因，40 歲以下年輕購屋族群之購屋偏好傾向街廓完整、建築新穎之重劃區；而 40 歲以上購屋族群與 40 歲以下相較占比較高之行政區為淡水、永和、中和、新店、三芝、萬里，觀察可分為兩種類型，其一為離市中心較近之行政區(永和、中和、新店)，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。其二為地理偏遠之郊區(淡水、三芝、萬里)，推測原因可能為退休族群，尋求環境清幽之生活而於此購屋，或因當地人口老化而在地人購屋比例高所致。

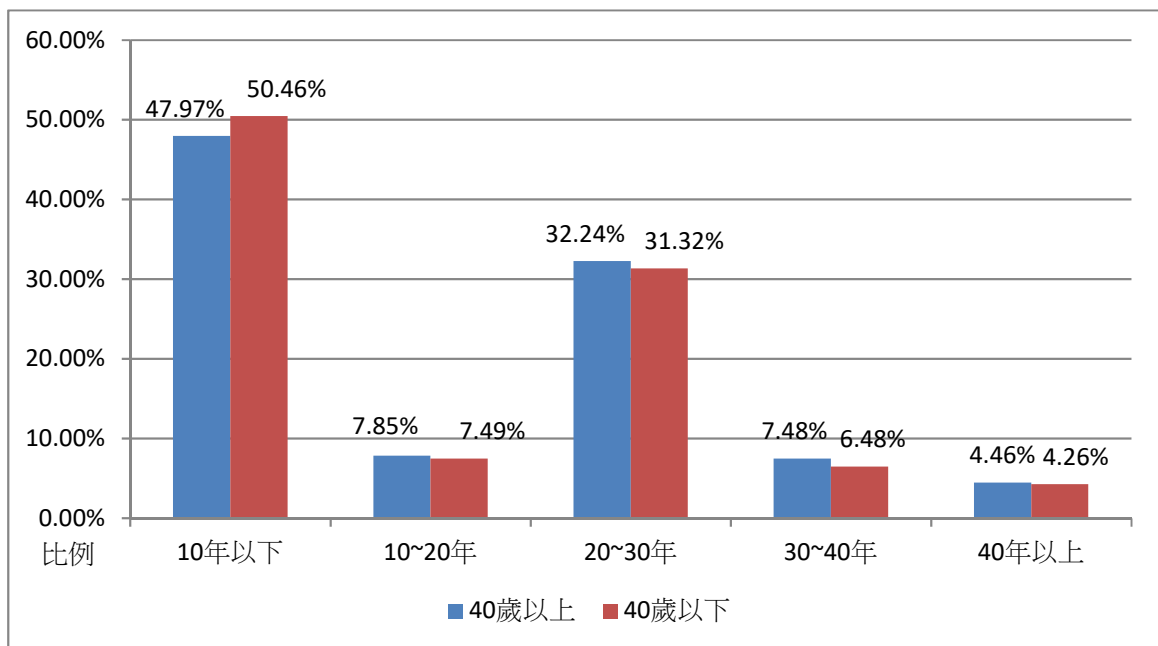


圖三 行政區偏好

資料來源：本市實價登錄查詢網

三、 屋齡偏好分析

從購屋屋齡統計(圖四)觀察，本市購屋者偏好以 10 年以下、20-30 年佔大宗，進一步檢視發現，40 歲以下購屋族群在 10 年以內新成屋偏好較 40 歲以上購屋族群高，分析原因可能由於本市近年持續完成多處重劃區，加上許多建商陸續推案，重劃區內筆直的道路、完整方正街廓及新穎房屋建築，深受 40 歲以下購屋族群青睞，因此該族群在 10 年以內新成屋占比較高。而 40 歲以上族群在 20 年以上中古屋購屋明顯較 40 歲以下為高，推測原因可能是購屋偏好在生活機能方便的舊市區或自身熟悉環境的生活圈所致。

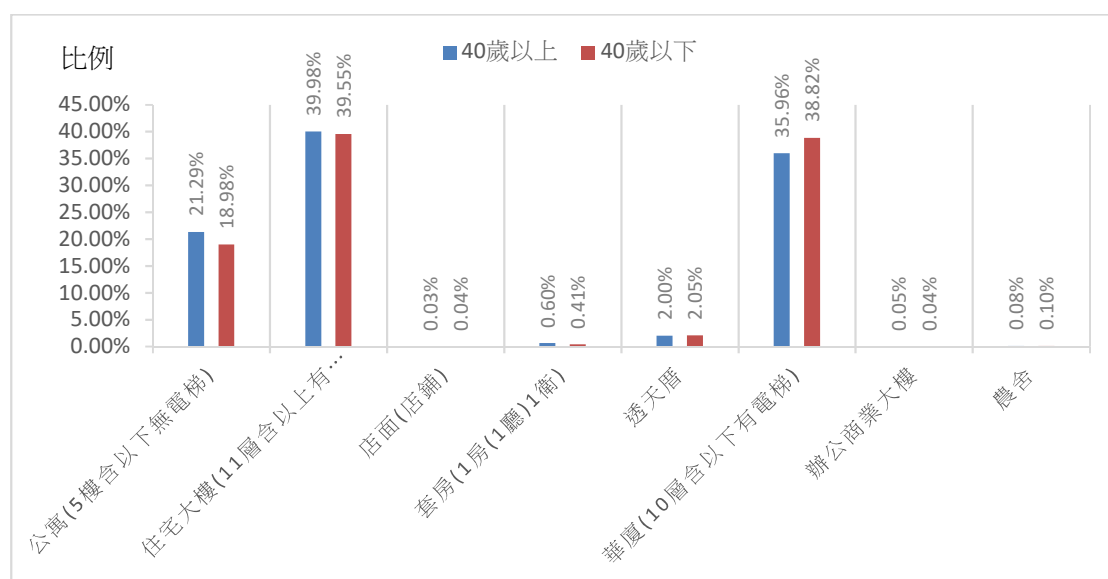


圖四 屋齡偏好

資料來源：本市實價登錄查詢網

四、 建物型態偏好分析

從建物型態統計(圖五)來看，購屋者主要偏好購買住宅大樓及華廈為主，主要因為有電梯設備不需爬樓梯較為方便，再者，住宅大樓多有物業、保全管理較安全且便利，故致購屋者均偏好購買住宅大樓或華廈。另公寓出現 40 歲以上購屋族群比例略高於 40 歲以下購屋族群之現象，可能係因公寓貸款成數較低，需較高之自備款，且年輕人網上購物趨勢明顯，對於沒有物業可代收貨物的公寓產品偏好度低(圖五)。

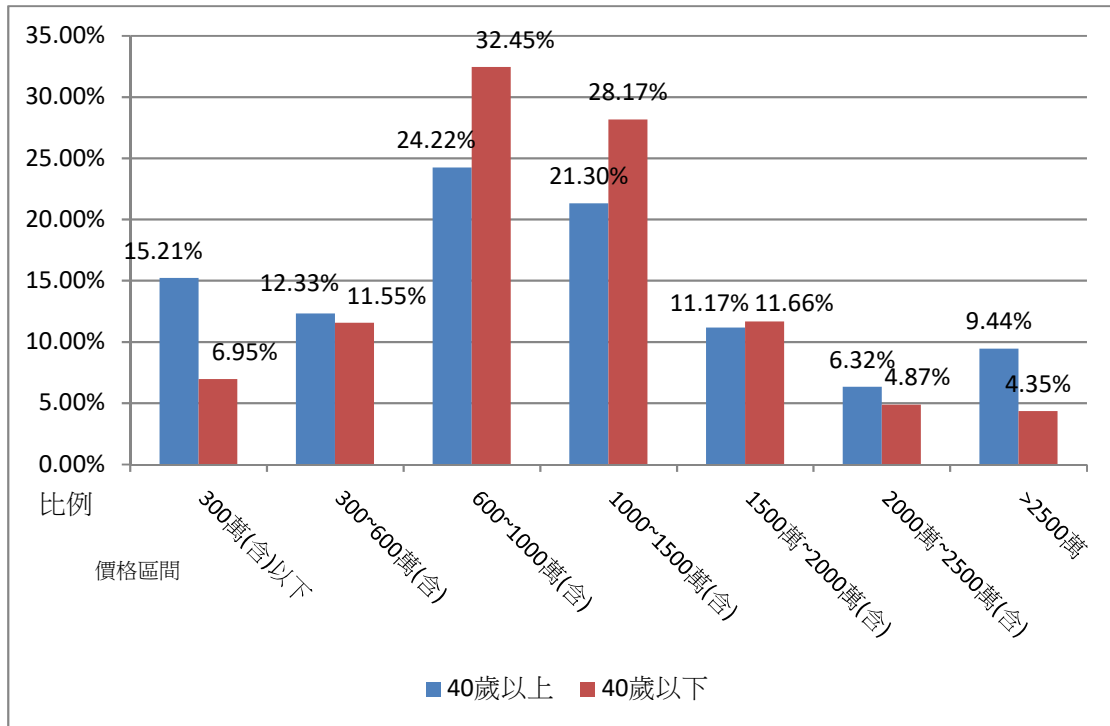


圖五 建物型態偏好

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 歲以下購屋者占比明顯高於 40 歲以上購屋者之現象，反之，總價區間在 2000 萬元以上之物件中，則出現 40 歲以上購屋者占比明顯高於 40 歲以下購屋者之現象。推測原因，40 歲以下主要多為首購族，考量貸款負擔能力、自有資金多寡及少子化等因素，導致 40 歲以下年輕人偏向選擇 2 房或小 3 房產品，價格區間帶正好落於 600 萬~1500 萬之間。而 40 歲以上購屋者有多數應為換屋族，相對在財力及收入上較為優渥，因此在總價 2000 萬以上占比顯著較高。



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多，並以購入屋齡為 10 年以下新成屋之占比最高且偏好有電梯設備及保全管理之大樓、華廈。此外，基於貸款負擔能力及少子化趨勢，其偏向選擇 2 房或小 3 房產品，總價區間多為 600-1500 萬，且偏好新莊、五股、板橋、汐止、三重、土城等區域，推測原因，購屋偏好傾向街廓完整、建築新穎之重劃區。

而 40 歲以上購屋族群則以女性占比較高，購置屋齡 20 年以上中古屋購屋占比相對較高且購置公寓比例較 40 歲以下為多，推測原因可能是購屋偏好在生活機能方便的舊市區或自身熟悉環境的生活圈，相對偏好行政區有淡水、永和、中和、新店、三芝、萬里，且在財力及收入上較為優渥，因此在總價 2000 萬以上占比顯著較高。