

107 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 108 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、 小結	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

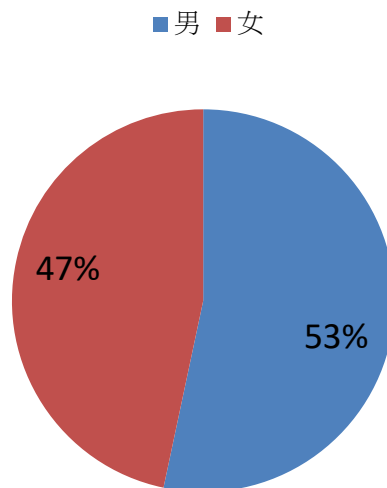
壹、前言

根據中時電子報 2019 年 4 月 29 日報導，景文科技大學財務金融系副教授章定煊指出日前台灣社會往往把自有住宅視為事業有成的象徵，對於無自有住宅者給予一事無成的標籤：「進入 40 歲以後，還沒有自有住宅，隱形的壓力就會直線上升」。另，東森財經新聞於 2018 年 12 月 20 日報導中亦指出，根據聯徵中心最新統計資料顯示，購屋占比最高的由 30-35 歲躍升到 35-40 歲的年齡層，而主要購屋年齡層的改變，推測國人晚婚和房價上漲應都是關鍵因素。故本統計報告將以本市 29 個行政區房地及房地含車位實價登錄交易案件(交易日期為 107.1.1-107.12.31)作為分析標的，針對性別、建物型態、行政區、屋齡及價格進行量化統計，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

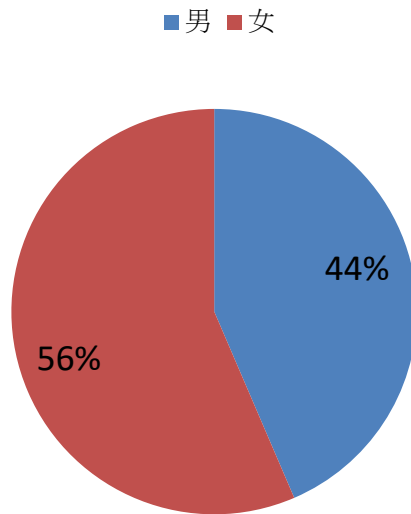
一、購屋族群性別比例分析

由圖一可見，40歲以下購屋族群中男性相較佔多數(53%)，惟40歲以上之購屋族群為女性佔多數(56%)，推測原因為結婚為購屋剛性需求，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歲以上女性購屋比略高於男性原因，一方面除近年來女性經濟自主及購屋意識抬頭外，一般家庭若購置第二屋，或有先買屋後換屋之需求為避免選擇性信用管制或是爭取較好的貸款條件，將以女性名義購屋，也是推測導致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

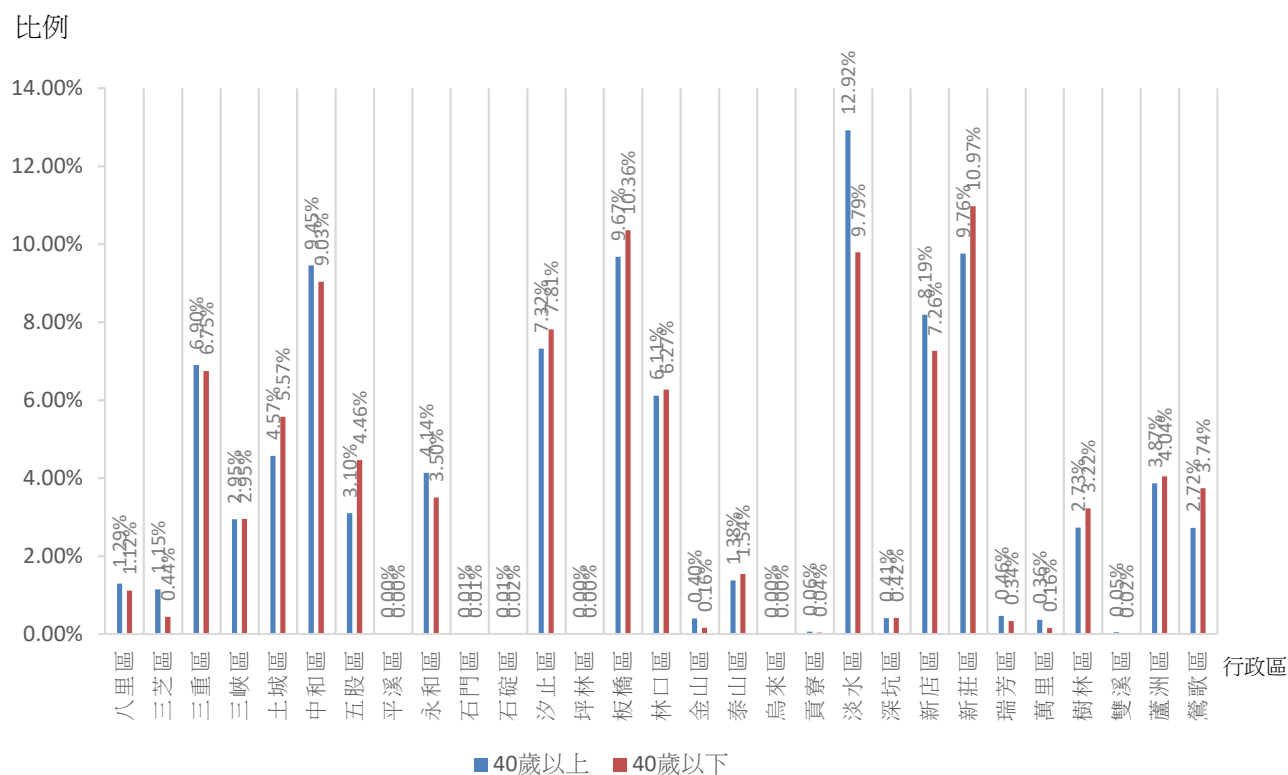


圖二 40 歲以上購屋族群之性別比例

資料來源：本市實價登錄查詢網

二、 行政區偏好分析

由圖三可見，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、新莊、鶯歌、土城，除新莊外，多為離市中心較遠、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、新店、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。

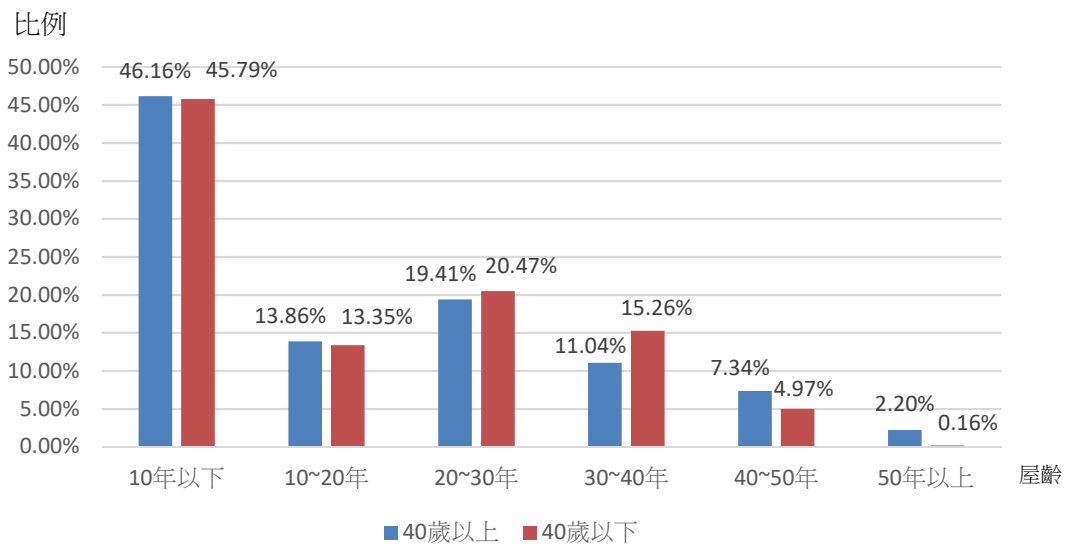


圖三 行政區偏好

資料來源：本市實價登錄查詢網

三、 屋齡偏好分析

由圖四可見，全齡購屋者均偏好購買 10 年以內新成屋，惟針對屋齡 20-40 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。

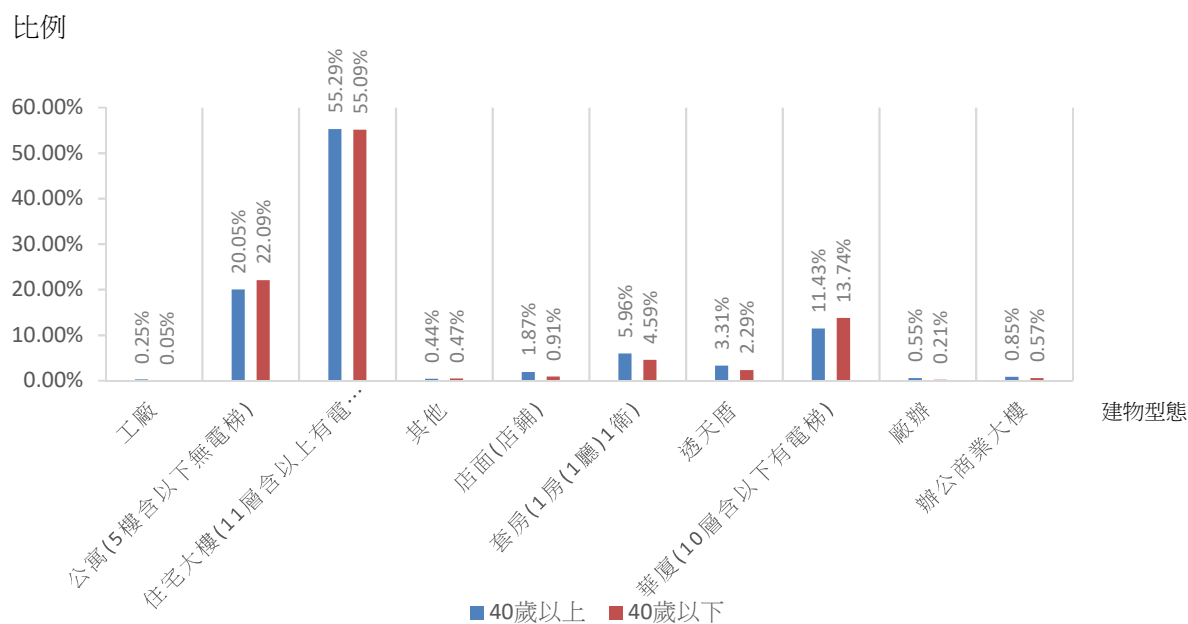


圖四 屋齡偏好

資料來源：本市實價登錄查詢網

四、 建物型態偏好分析

由圖五可知，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、保安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。

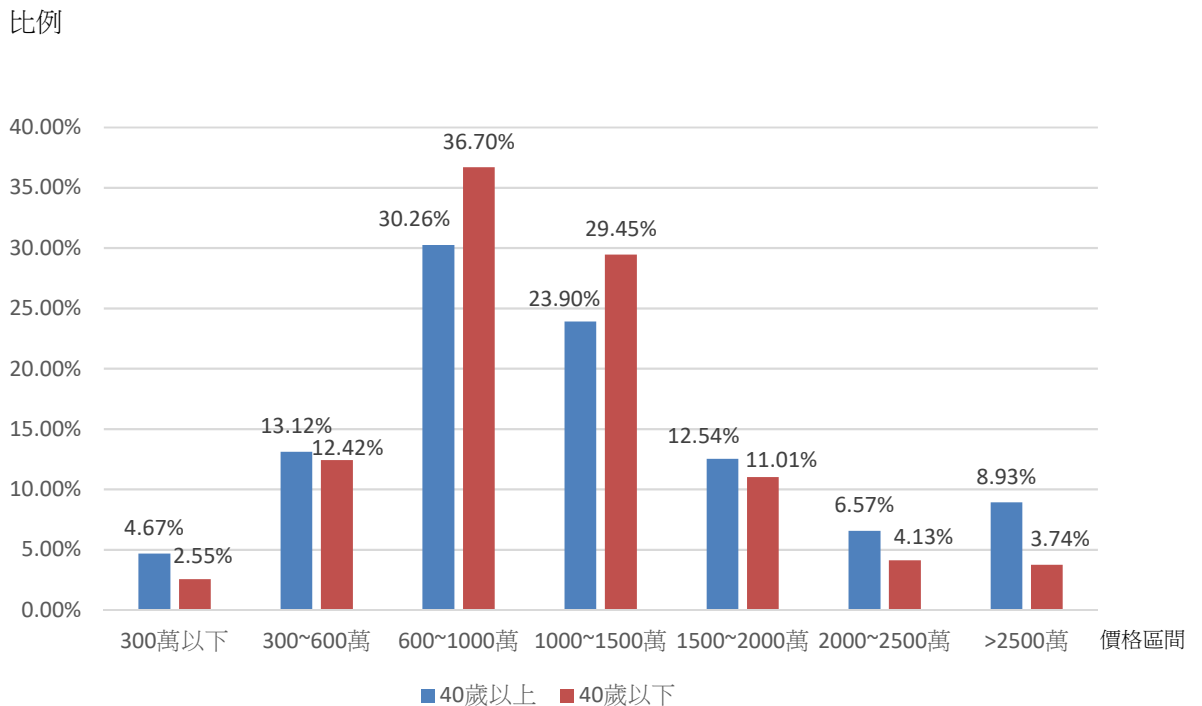


圖五 建物型態偏好

資料來源：本市實價登錄查詢網

五、 總價區間偏好分析

由圖六可知，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。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、小結

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 20-40 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，偏好行政區五股、新莊、鶯歌、土城，除新莊外，多為離市中心較遠、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，最後，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。