

房「子」危機－從人口面向探討台灣房市的未來

張琦雯、連芳瑩、翁禎涓

☐ 高中生組

☒ 大學生組

☐ 研究生組

致理科技大學 財務金融系

主辦單位：財團法人國家實驗研究院科技政策研究與資訊中心

中華民國 108 年 12 月

壹、前言

房子對於人民來說是不可或缺的，可能是租的可能是買的，但都需要一間房子可以居住，房價若太高，對於經濟來說是有影響的，但從表一可看出OECD的各國真實房價與扶養比相關係數⁽¹⁾可以看出，扶養比越高房價越低，呈現負相關。台灣少子化使扶養比上升，是否意謂未來台灣房價如同這些國家的經驗會隨扶養比提高而房價下跌？本文將由台灣人口結構面向討論未來房市的發展。

以往被稱為「火車頭工業」的不動產⁽²⁾，在國內生產毛額（GDP）中，涵蓋國內消費、國內投資、政府支出、及淨出口（出口減進口），而新建的房屋是屬於國內投資，所以當經濟活絡時，人民的所得上升，就可能讓投資增加，是最直接可以接觸的房市。陳文意（2013）實證⁽³⁾發現總生育率、房價所得比、女性教育水準以及女性勞動參與率等四個變數具有長期均衡關係，長期而言，當房價所得比、女性勞動參與率以及女性高等教育率增加1%，將使得總生育率分別下降0.141%、0.473%以及0.446%，而生育率下降將使房子的需求減少，影響長期的房價，因此人口問題是需求考量的因素。

表一、各國真實房價與扶養比相關係數

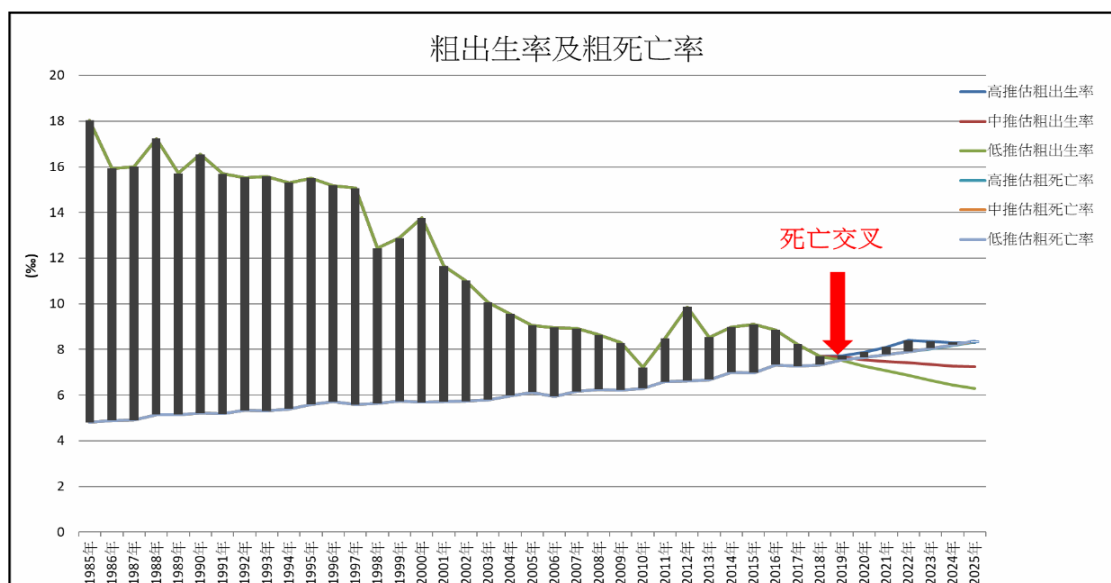
國家	相關係數	數據時間範圍	國家	相關係數	數據時間範圍
中國	-0.897	1987~2015	日本	-0.429	1960~2015
愛爾蘭	-0.874	1970~2015	義大利	-0.202	1960~2015
挪威	-0.815	1970~2015	南非	-0.181	1966~2015
西班牙	-0.779	1970~2015	荷蘭	-0.145	1970~2015
美國	-0.742	1970~2015	瑞典	-0.088	1970~2015
葡萄牙	-0.683	1988~2015	比利時	-0.022	1970~2015
英國	-0.675	1968~2015	法國	-0.043-	1970~2015
澳大利亞	-0.629	1970~2015	丹麥	-0.117	1970~2015
紐西蘭	-0.557	1970~2015	德國	-0.133	1970~2015
加拿大	-0.543	1970~2015	芬蘭	-0.541	1970~2015
瑞士	-0.467	1970~2015	韓國	-0.697	1986~2015

資料來源：OECD

貳、台灣人口結構

一、自然增加率趨近於0

在現今的世代中，人們生育意願越來越低，導致自然增加率（粗生育率-粗死亡率）逐漸下滑，近40年來台灣的自然增加率⁽⁴⁾，如圖一所示，明顯大幅漸少，在早期1985年時自然增加率為13.21%，但1998年下降至6.79%，甚至到了2010年只剩0.91%。原本國發會預期死亡率大於出生率，死亡交叉將在2022年發生，但在2018年自然增加率僅存0.37%，已經將近0了，如果今年下半年情勢還是未改善，恐怕會提早至2020年產生死亡交叉。



資料來源：國家發展委員會

圖形繪製：本研究自行繪製

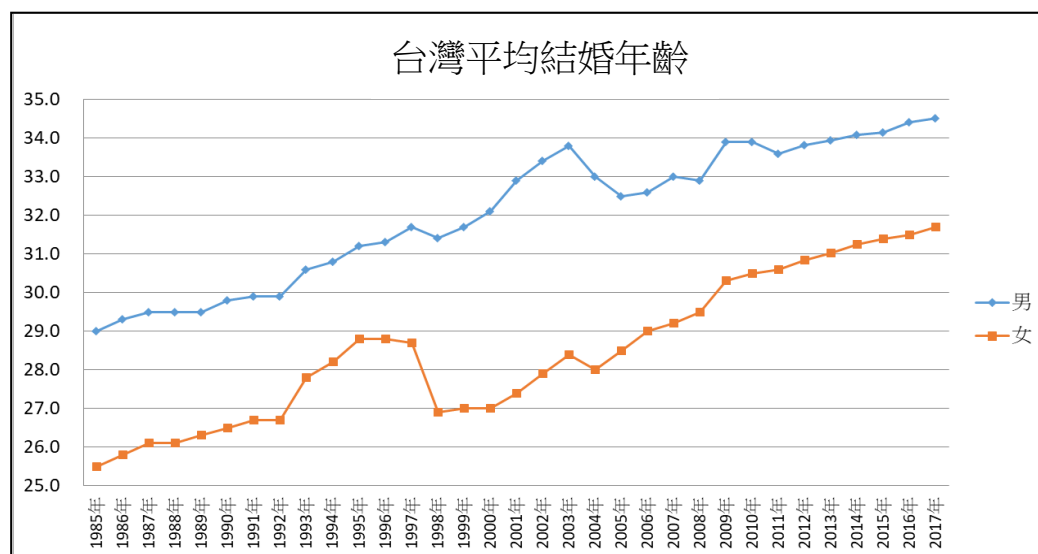
圖一、粗出生率及粗死亡率

二、生育率低

台灣生育率低的主因可歸於2項問題，結婚年齡高與薪資水準低。

(一) 結婚年齡偏高

如圖二所示，根據行政院資料統計男生和女生的平均結婚年齡⁽⁵⁾，在1985年時，男生的為29.0歲、女生的為25.5歲，到了1993年，男生的為30.6歲、女生的為27.8歲，截至目前最新資料，2018年男生的為34.6歲、女生的為31.9歲，兩性的平均結婚年齡皆呈上升趨勢。然而，隨著平均結婚年齡呈上趨勢，也可能導致女生的生育年齡延後，連帶受孕機率可能下降，生比較少小孩，因此平均結婚年齡增加，甚至到晚婚的地步，可能是生育率降低的原因之一。



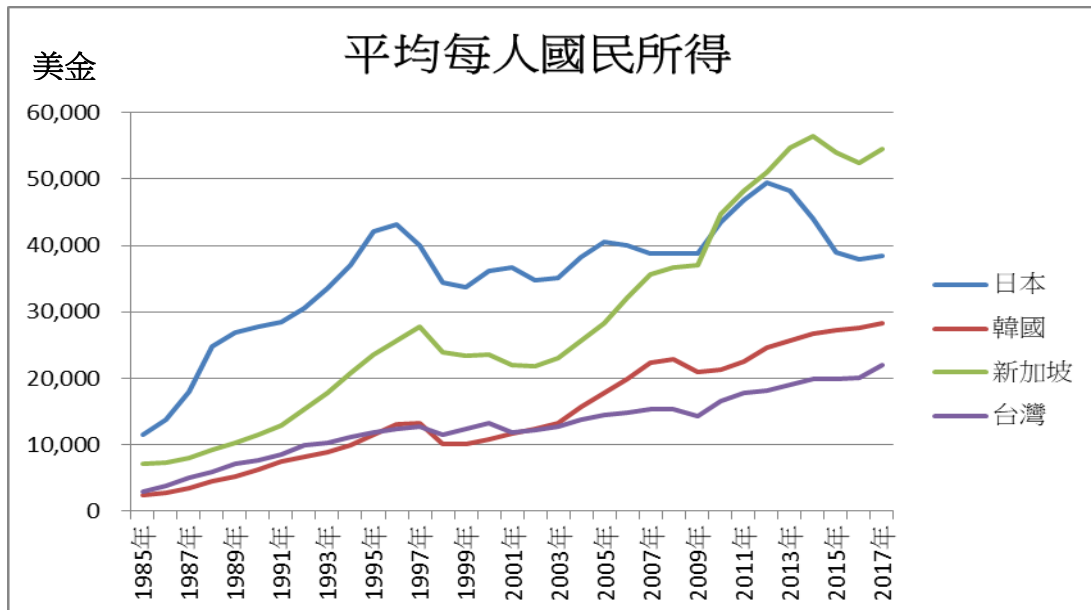
資料來源：行政院性別平等會

圖形繪製：本研究自行繪製

圖二、台灣平均結婚年齡

（二）薪資水準低

薪資將影響一個家庭是否有能力生小孩，如圖三所示，從Word Bank和行政院主計處⁽⁶⁾可看出，我國目前的平均所得落在2萬美金左右，相較於日本3萬9美金與新加坡5萬4美金，明顯少很多。



系統編號：WB10205-0185

資料來源：World Bank、行政院主計處

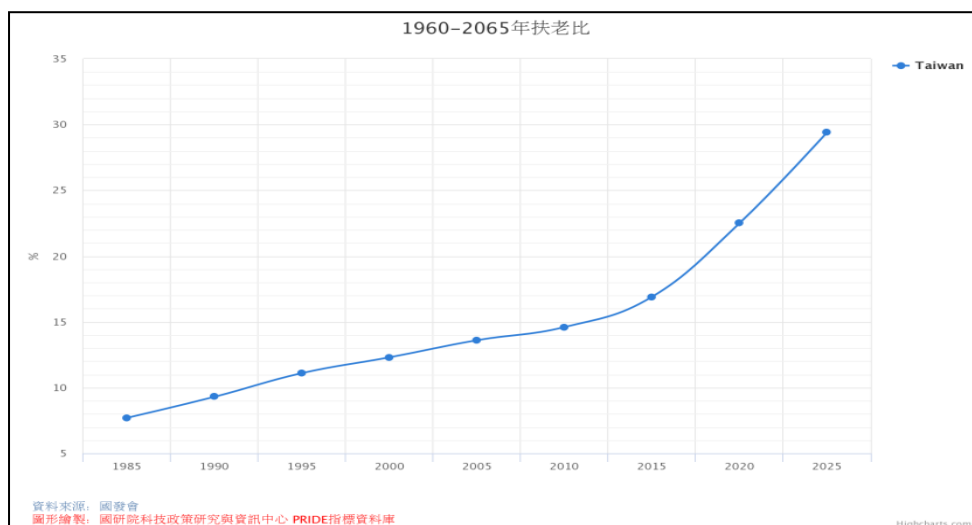
圖形繪製：本研究自行繪製

圖三、平均每人國民所得

三、扶老比高

（一）扶老比攀升

如圖四所示，根據國發會資料顯示，我國扶老比逐漸上漲，在1985年平均每百人只要扶養7.7名老年人，到了2010年平均每百人增加至需要扶養14.6名，而至未來2025年甚至平均每百人要扶養29.4名，相當於每3人就要扶養1個老人。沉重的扶養比將會造成社會很大的負擔，同時也沒有過多的勞力與金錢去負擔小孩的費用，更不用說存錢買一間房子，所以扶養比提高使買房需求人口減少。



系統編號：ND10406-0063

資料來源：國家發展委員會

圖四、台灣的扶老比

(二) 高齡化社會

如表二所示，根據國家發展委員會⁽⁷⁾公布台灣65歲以上人口所占比率花了25年突破14%，邁入高齡社會，與日本花一樣的25年的時間。國家發展委員會也推估2026年我國65歲以上人口佔比將超過20%，從高齡社會邁入超高齡社會僅花了8年，台灣可能將與日本及歐洲部分國家並列為超高齡社會。

表二、主要國家高齡化轉變速度

國別	65歲以上人口所占比率到達年度			轉變所需時間(年)	
	高齡化社會(7%)	高齡社會(14%)	超高齡社會(20%)	7%→14%	14%→20%
台灣	1993	2018	2026	25	8
日本	1970	1995	2006	25	11

系統編號：WB10205-0668 (日本資料)

資料來源：國家發展委員會、Nations Population Division's World Population Prospects:2017 Revision；本研究整理

四、人口結構的改變預期台灣房市的需求

人口結構的改變對房價影響為何呢？有部分文獻在探討，例如Mankiw and Weil (1989)⁽⁸⁾檢視美國人口結構改變對住宅市場的影響，發現戰後嬰兒潮世代大量進入住宅市場購屋是造成1970年代房價上漲的主因，並預期當嬰兒潮衰退世代於1990年到達購屋年齡時，由於購屋的需求減緩，將造成其後20年的房價大幅下跌。從台灣房市的供需來看，房屋需求者大多為30-50歲的中生代，如表三所示⁽¹⁾，台灣平均每年出生人口數會影響往後三十年的平均買賣件數，即1970-1979年出生的人會在2000-2009年為主要的房屋需求者，由1970-1979年的房屋買賣移轉件數的373,616件，但是於2000-2009年出生的人將可能在2030-2039年成為主要的房屋需求者。2030-2039年的這段期間與1970-1979年比較，出生人口可能少了1/3，使得2030-2039年的房屋需求者少了1/3，進而可能影響房市價格下跌。

「2019 Win the PRIDE：用指標說故事」競賽文稿

表三、不同世代對房市買氣的影響時間點

出生年	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009
平均每年出生人口數	389,347	361,445	316,397	226,146
影響房市買氣時間	2000-2009	2010-2019	2020-2029	2030-2039
影響期間年平均買賣移轉件數	373,616	324,224	-	-

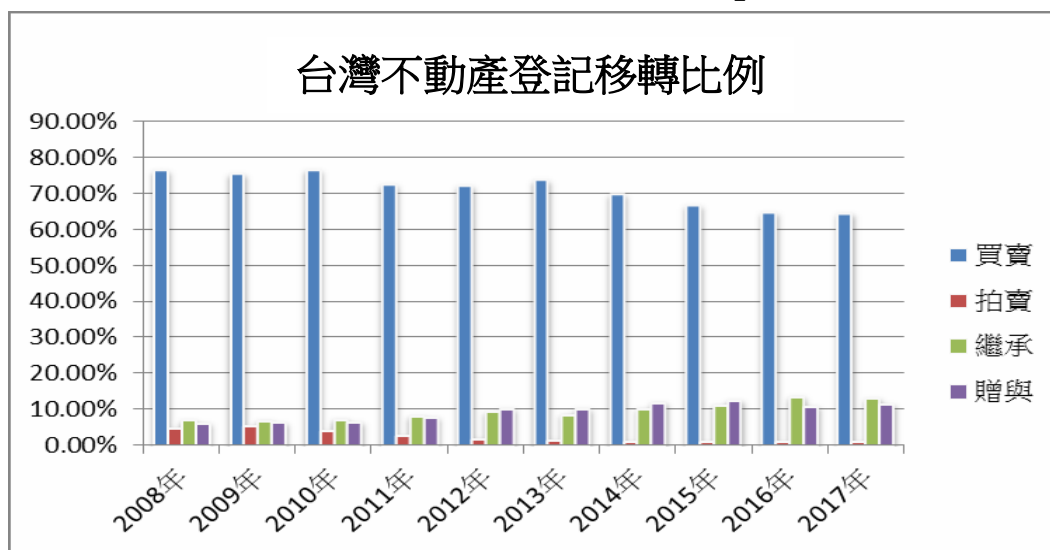
資料來源：內政統計月報

圖形繪製：屋比趨勢研究中心整理

參、台灣目前的房市狀況

一、不動產移轉比例:繼承及贈與比例上升

台灣現今的家庭大多只有生1或2個小孩，且幾乎都會買一間房子以供未來居住，並傳承給下一代，如圖五所示，根據台灣信義房屋在早期不動產大多都是以買賣為主⁽⁹⁾，現在雖然也是，但比例從2008年的76.6%到2017年至64.6%，明顯下降了許多，而繼承從原本的7.2%增加到13.2%，贈與從6.4%增加到11.6%，由此可知，台灣現在家庭的購屋需求大幅減少，不像以前家庭可能需要買到2個左右的房子。對於部分房屋需求者來說，可能以繼承或贈與代替購買；而對房地產投資者來說，若未來房市看跌，大家寧願以出租代替出售未來就成了「租賃時代」。



資料來源：信義房屋不動產企研室

圖五、台灣不動產登記移轉比例

二、餘屋量增加

如圖六所示，內政部餘屋統計數據⁽¹⁰⁾顯示，由台灣六都餘屋數量可知，新北市以往的餘屋就比其他縣市高出許多，在2016年達14,500間空屋，是六都空屋的高峰，去年全台空屋高達8萬間創下歷史新高，顯示這年房市的供給成長大於需求成長。



資料來源：內政部不動產資訊平台

圖六、台灣六都餘屋數量

三、購屋年齡

由表四所示，從永慶房產集團⁽¹¹⁾看出台灣1,000萬以下的房子購房數量在20-30歲有44.9%，這年齡層大多以新婚、自居者最多，而僅能接受1,000萬以下房子的需求者佔最大數，但在1,000萬以下的房子多以小坪數套房居多，在房價所得比高達14%的台北市，要找到1000萬以下新成屋可以說是找不到的，而隨著年齡上升，購屋價格也會上升，主要是有能力的人，小屋換大屋。

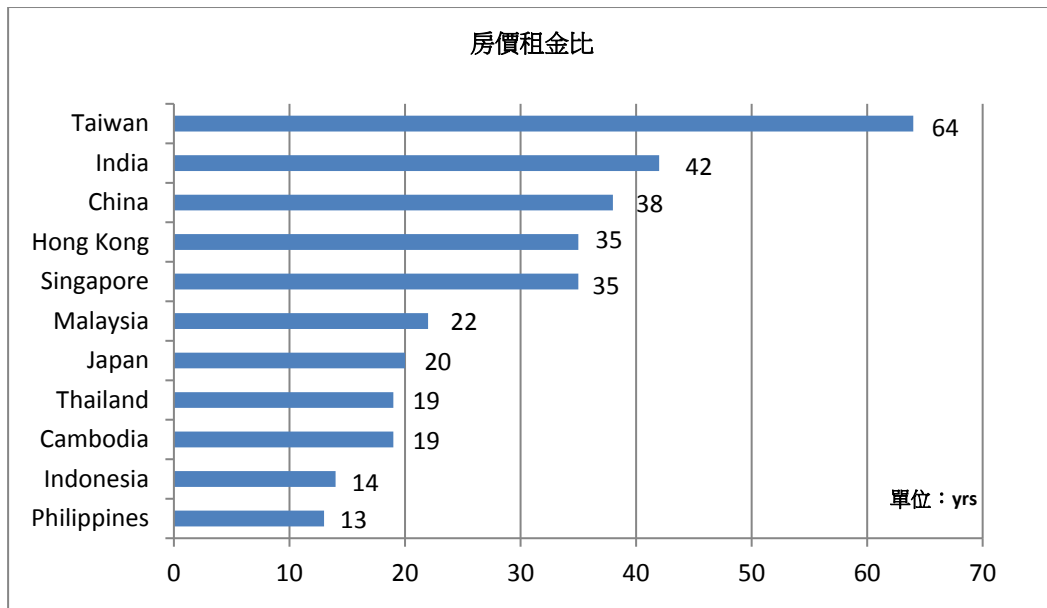
表四、台灣2017年1-5月購屋年齡及總價帶占比

購屋年齡	20-30歲	30-40歲	40-60歲	60歲以上
1000萬以下	44.9%	36.2%	28.0%	18.6%
1000-2000萬	37.5%	44.8%	41.9%	36.5%
2000-3000萬	10.5%	12.5%	16.3%	25.7%
3000-4000萬	3.4%	4.2%	6.9%	7.8%
4000-6000萬	3.0%	1.7%	4.2%	7.2%
6000萬以上	0.7%	0.6%	2.7%	4.2%

資料來源：永慶房產集團

四、房價租金比

由圖七所示，Global Property Guide⁽¹²⁾可看出房價租金比在2018年台灣約高達64倍，也就是買一間房子來收租金，需要花64年才能回本，台灣不僅位居全球之冠，且逐年攀升，若這項數字越高，房市泡沫化的可能性就越高。

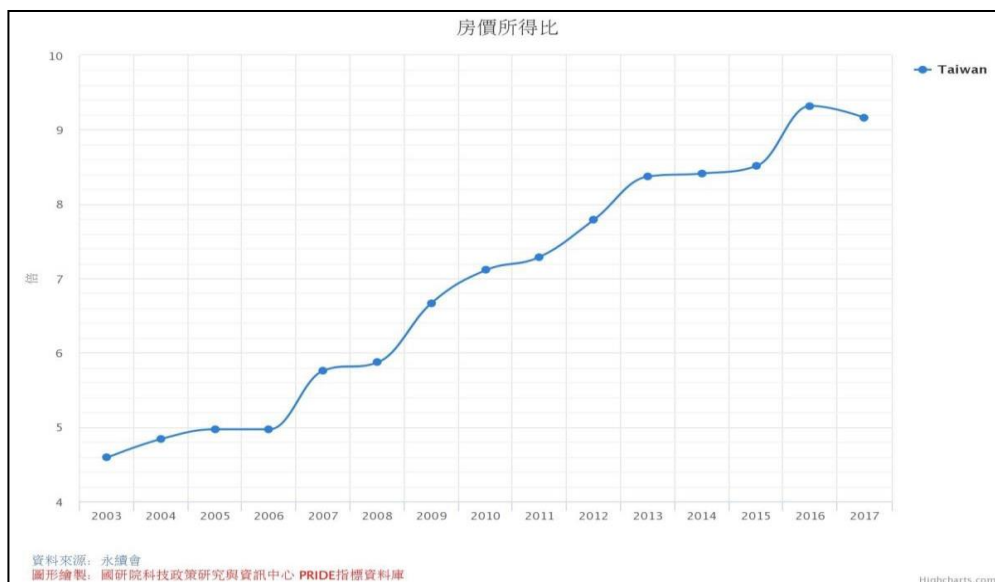


資料來源：Global Property Guide

圖七、主要國家房價租金比

五、房價所得比

台灣2003年到2017年全國平均房價所得比逐年增加，從圖八所示，何謂房價所得比？因為房屋平均中位數價格實際上較難有確切數據，因此由表五所示，中位數可支配所得乘上中位數房價所得比就可得知在2017年中位數房價就超過八百萬了。由圖八所示，數據中僅僅是台灣平均房價所得比，在六都中更是高於平均，單以2007年同期台北市已高達14.1%。OURs都市改革組織指出⁽¹³⁾，近20年來（2002年至2018年），25-29歲青年的平均薪資由31,333元增至34,217元，僅成長15%，同一時期台灣整體房價所得比增長178%，在這樣的低薪高房價世代無法靠單一薪資而負擔得起。



資料來源：永續查

圖形繪製：國研院科技政策研究與資訊中心 PRIDE指標資料庫

Highcharts.com

系統編號：SD10402-2726

圖八、房價所得比

「2019 Win the PRIDE：用指標說故事」競賽文稿

表五、預估中位數房價

年別	中位數可支配所得	中位數房價所得比	預估中位數房價
100	782,517	7.29	5,704,549
101	808,193	7.79	6,295,823
102	822,940	8.37	6,888,008
103	830,188	8.41	6,981,881
104	836,792	8.51	7,121,099
105	858,101	9.32	7,997,501
106	881,107	9.16	8,070,940

資料來源：永續會、行政院主計處

肆、結語

近幾年台灣人口結構不斷在變化中，當出生率持續下滑，老年人口卻逐年增加，儘管死亡率每年以小幅幅度上升，但六十五歲以上人口比例卻逐年攀升，我國已於1993年成為高齡化社會，2018年轉為高齡社會，所以我國老年人口比率是在2018年已達14%，而目前國發會最新預估2026年突破20%，面臨超高齡社會的衝擊，使得扶養比提高，青壯年人口負擔因而變得更重。

台灣的平均結婚年齡呈上升趨勢，截至目前最新資料2018年，男生的為34.6歲、女生的為31.9歲，皆創下歷年來新高。雖然政府近年來擬定改善女性勞動職場條件來搶救生育率，但是這些方式似乎沒有完全讓國人有提高生孩子的誘因，還有薪資水準可能讓人不足以負擔養育孩子的花費，這樣可能連帶影響買房的需求下降。再者，近20年來，台灣25-29歲青年平均薪資僅成長15%，整體房價所得比卻增加到178%，不動產移轉比例中繼承及贈與比例也在上升，這些現象，可能對於需要房屋者來說，無法僅靠薪水負擔高房價；對於投資者來說，若是預計房市價格下跌，寧願以出租代替出售，造成房市供過於求的現象。然而，仍有建商大量建造房屋，使房屋的供給量增加，但是少子化的現象和薪資水準普遍不高，使買房的需求減少，進而使房屋供給大於房屋需求，這樣的現象對長期來說，房市價格可能會有下降的趨勢。

伍、參考文獻

- 1.今年台人口負成長日後房市慘?。錢線百分百，2019年09月16日。上網時間：2019年09月20日，取自：<https://www.youtube.com/watch?v=Bzr7DsQ7lPc&t=441s>
- 2.房價過高 對經濟不利。好房網雜誌，2014年1月。上網時間：2019年09月20日，取自：<http://news.housefun.com.tw/mag/hf/13/article/15070866549.html>
- 3.陳文意、周美伶、林玉惠、陳明吉（2013）。抑制房價以提高生育率：以台北都會區為例。月旦知識庫文獻檢索。上網日期：2019年10月23日，取自：<http://lawdata.com.tw/tw/detail.aspx?no=315787>
- 4.國家發展委員會（2018）。中華民國人口推估（2018至2065年）。台北市：國家發展委員會。取自：https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=84223C65B6F94D72
- 5.行政院性別平等委員會（2019）。初婚者之年齡平均數。台北市：行政院。取自：https://www.gender ey.gov.tw/gecdb/Stat_Statistics_DetailData.aspx?sn=aeFG0R2tHwmrDtITC%2FJSaA%3D%3D&d=m9ww9odNZAz2Rc5Ooj%2FwIQ%3D%3D
- 6.行政院主計處（2019）。平均每人國民所得。台北市：行政院主計處。取自：<https://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=33338&ctNode=3099&mp=1>
- 7.國家發展委員會。高齡化時程。取自：https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=695E69E28C6AC7F3
- 8.彭建文、蔡怡純（2017）。人口結構變遷對房價影響分析。上網日期：2019年10月23日，取自：<http://www.econ.ntu.edu.tw/ter/new/data/new/forthcoming/HMSI104-01.pdf>
- 9.<房產>屋留子孫上半年繼承及贈與占總移轉比重拉高至25%。鉅亨新聞，2017年8月28日。上網時間：2019年10月3日，取自：<https://news.cnyes.com/news/id/3902776>
- 10.六都餘屋量新建餘屋。統計資訊簡冊(107年9月出刊)。內政部不動產資訊平台。取自：<http://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0104.aspx>
- 11.購屋調查 年輕人進場買房了，年增13%。上網日期：2019年10月23日，取自：http://www.mygonews.com/news/detail/news_id/121462/
- 12.房價租金比逐年攀升，台灣居全球之冠Global Property Guide。自由時報，2015年2月12日。上網日期：2019年10月11日，取自：<https://ec.ltn.com.tw/article/breakingnews/1232528>
- 13.【新聞稿】青年安居重中之重，制度改革無可迴避！。上網日期：2019年10月12日，取自：<https://ours.org.tw/2019/08/25/pressrelease0826/>