

# 台灣住宅市場之空屋變遷

報告人：陳蕙瑩

指導教授：張金鶚

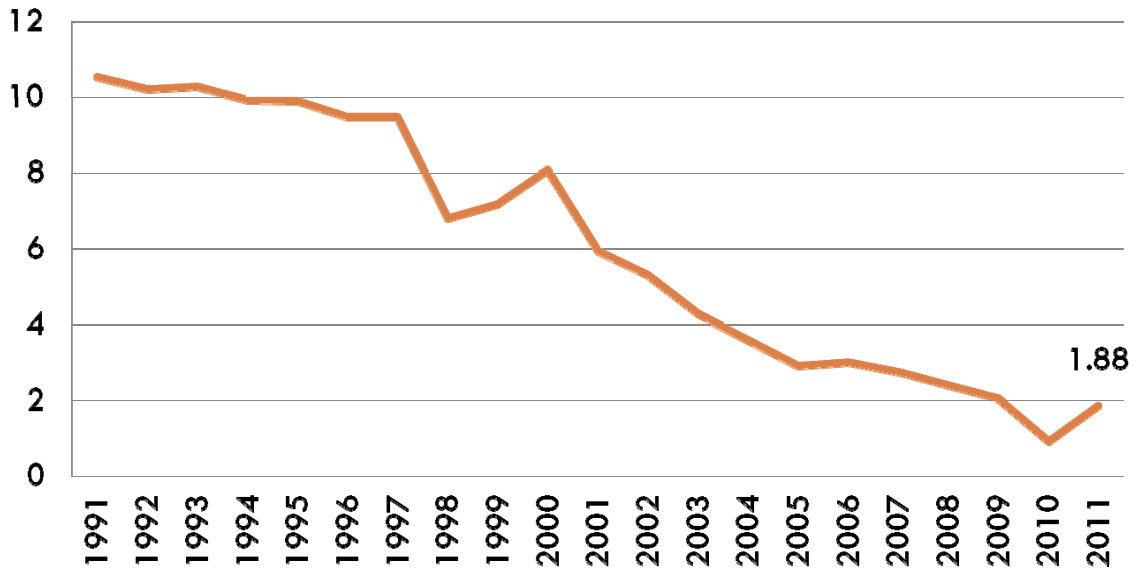
## 前言

- 隨著人口數量的減低，小家庭取代傳統的核心家庭，加上台灣國人擁有「有土斯有財」的觀念，住宅自有率約八成，家戶數也呈現增長的狀態。
- 然而，歷次住宅普查調查結果顯示，台灣的空屋率也持續上升，形成住宅市場需求與供給不配合的現象。



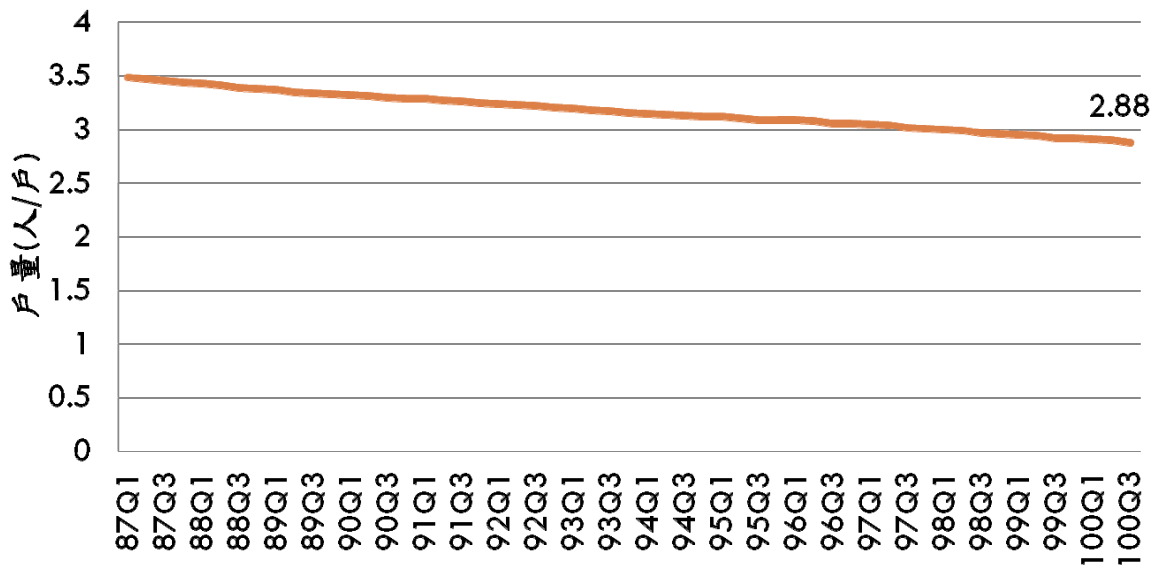
# 人口自然增加率

## 台灣人口自然增加率(千分比)



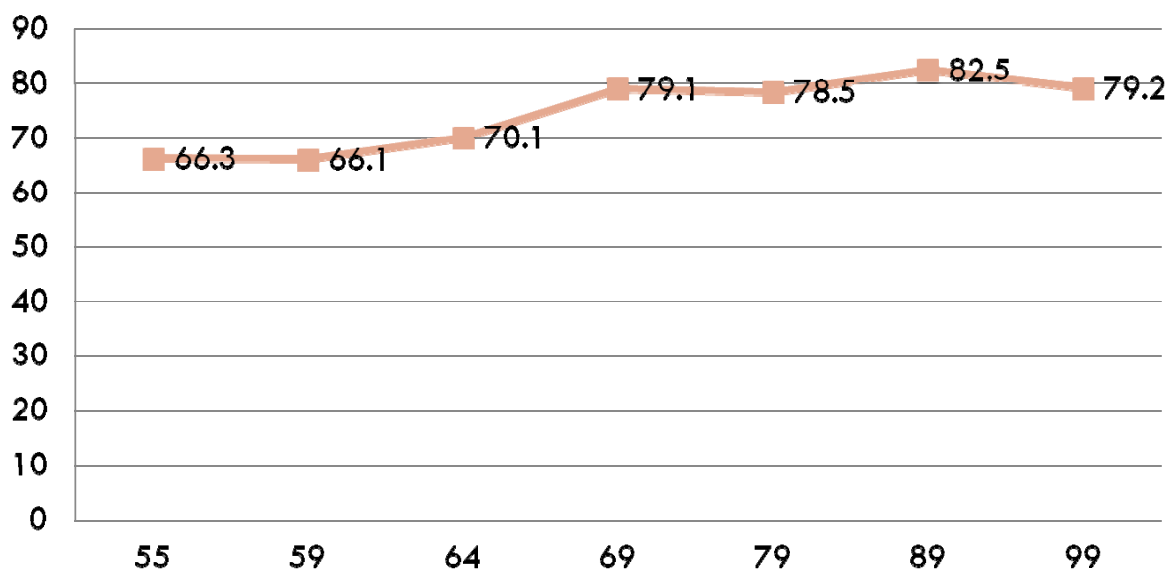
# 家戶戶量

## 台灣住宅家戶戶量



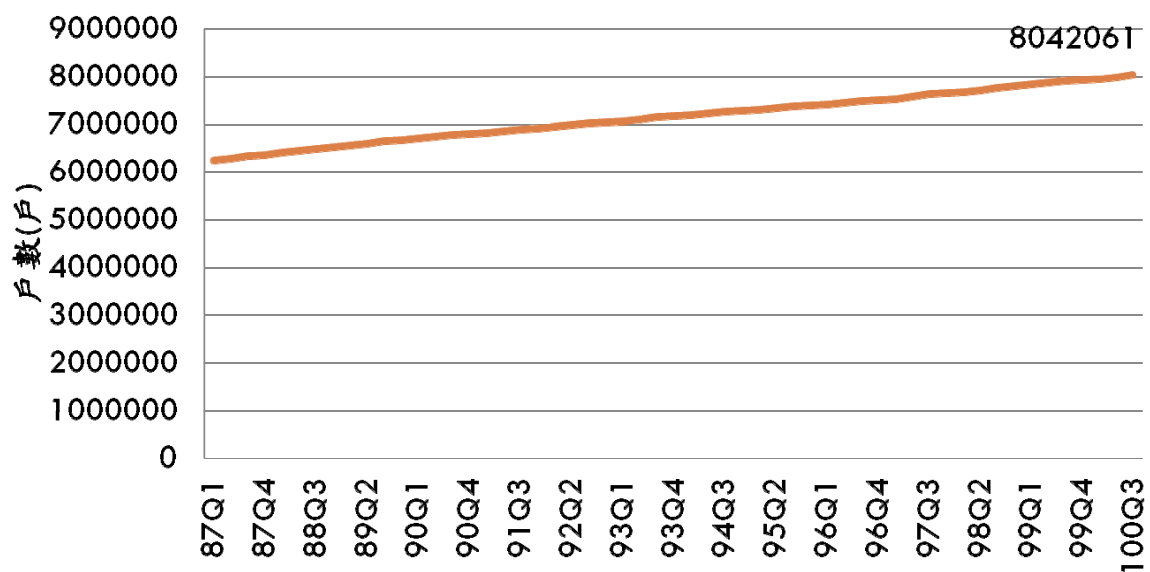
# 住宅自有率

## 台灣住宅自有率(%)



# 家戶戶數

## 台灣住宅家戶戶數



## 何謂空屋？

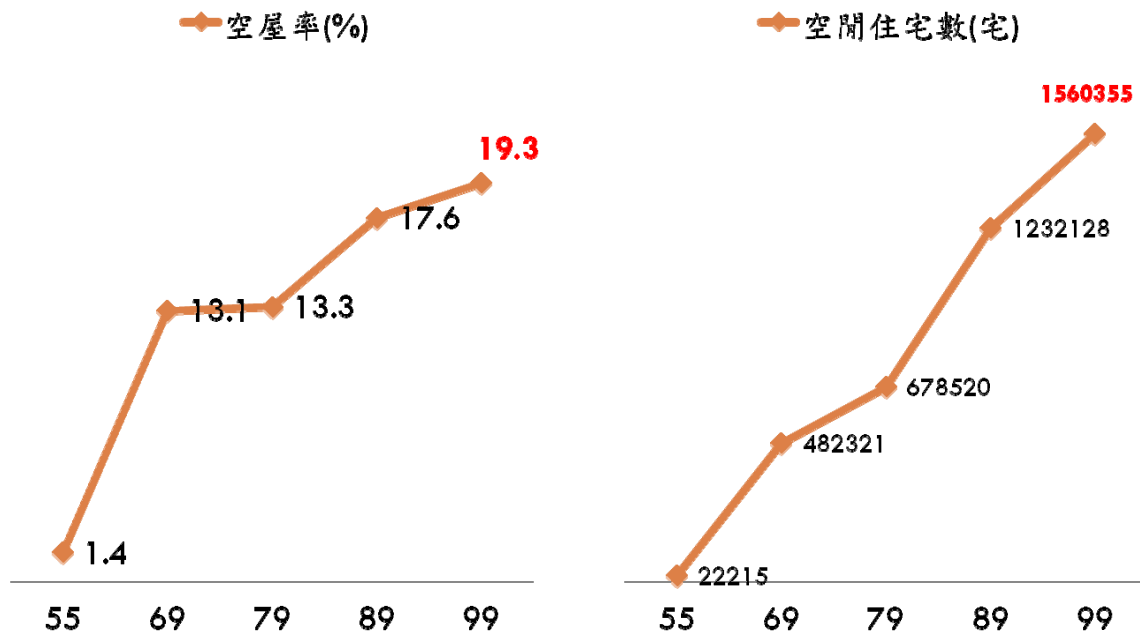


## 空屋

- 空屋：無人經常居住且未供其他用途之空閒住宅，包括待租、待售、已售或已租，尚無人經常居住住宅、有第2棟以上未經常居住住宅、因工作等原因居住他處而無人經常居住住宅等。
- 民國99年住宅普查結果顯示，空屋數為156萬戶，空屋率為19.3%。



# 台灣整體空屋率及空屋數變化



## 自然空屋率理論

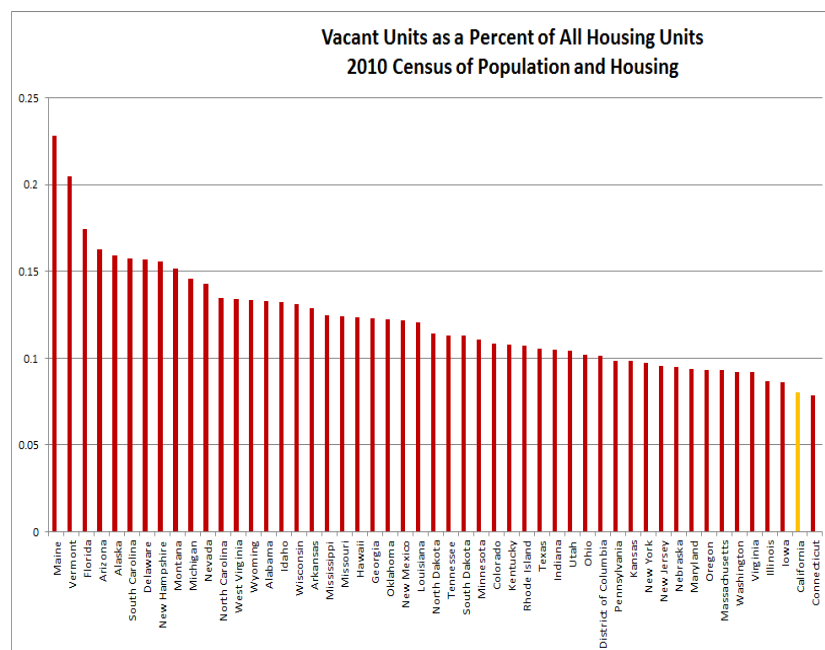
- 自然空屋率：住宅市場適當存在的空屋，因應住宅市場交易與遷徙等摩擦性需求所準備的空屋比例。
- Blank and Winnick(1953)：自然空屋率會影響租金水準的變動，並隨著不同類型的住宅而有不同的調整。
- Smith(1974)將自然空屋率定義為，「屋主考慮空屋持有成本、搜尋成本、需求變動及換約成本後，無實質誘因去調整住宅租金狀況下之空屋」。
- 一般已開發國家為5%。

不會導致住宅市場價格變動



# 其他國家空屋率

| 國家  | 空屋率   |
|-----|-------|
| 香港  | 4.7%  |
| 新加坡 | 6.8%  |
| 日本  | 13.9% |
| 台灣  | 19.3% |



## 探討現有空屋之解決與利用

- 李瑞麟、陳蓓如(1993)認為台灣有六十八萬戶空屋，另方面卻有三十萬戶住宅為兩戶以上合住，有這麼多空屋，政府還要計畫去興建新的國宅，政府必須發行巨額公債來彌補財政赤字。因此，認為政府可以提高地價稅及房屋稅為手段，使屋主釋出多餘的空屋，有效利用現有的空屋。
- 林秋瑾、張金鶚(2000)提出解決市場上的空(餘)屋策略，如健全租賃市場、建立住宅品質評鑑制度、建立聯合拍賣制度、健全資訊管道等。

## 空屋現況之探討

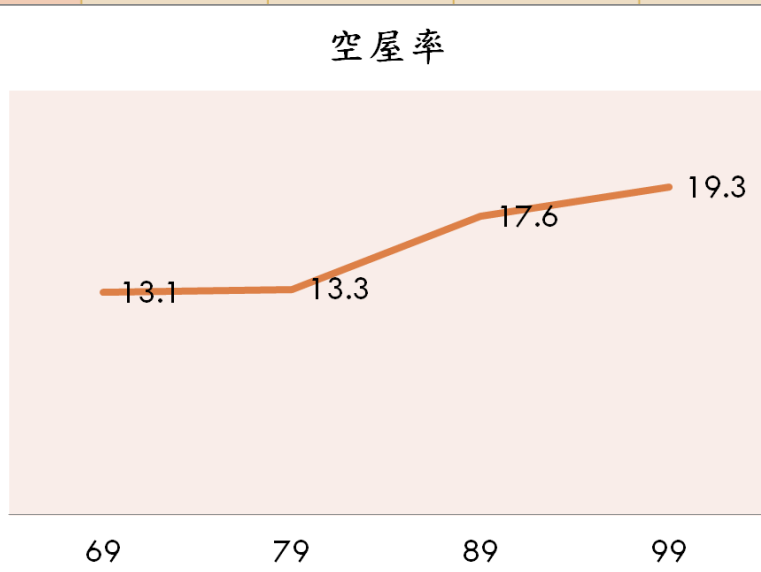


## 69年~99年的整體空屋率變化

- 69年13.09%
- 79年為13.29%
- 89年時，卻大幅上升4.31%，達到17.6%的高水準。
- 99年最新住宅普查結果顯示，空屋率上升到19.3%。



|      | 69    | 79    | 89   | 99   |
|------|-------|-------|------|------|
| 台灣地區 | 13.09 | 13.29 | 17.6 | 19.3 |
| 新北市  | 14.79 | 15.42 | 17.4 | 22   |
| 台北市  | 11.31 | 9.4   | 12.2 | 13.4 |
| 基隆市  | 15.08 | 19.53 | 23.8 | 25.2 |
| 新竹市  | 14.79 | 15.42 | 20   | 20.8 |
| 宜蘭縣  |       |       |      | 2.8  |
| 桃園縣  |       |       |      | 21   |
| 新竹縣  |       |       |      | 6.8  |
| 台中市  |       |       |      | 6.2  |
| 台中縣  |       |       |      | 16   |
| 苗栗縣  |       |       |      | 6.2  |
| 彰化縣  |       |       |      | 8.3  |
| 南投縣  |       |       |      | 18   |
| 雲林縣  |       |       |      | 19   |
| 台南市  |       |       |      | 9.5  |
| 台南縣  |       |       |      | 9.8  |
| 高雄市  |       |       |      | 9.4  |
| 高雄縣  |       |       |      | 5.1  |
| 嘉義市  |       |       |      | 9.7  |
| 嘉義縣  |       |       |      | 0.4  |
| 屏東縣  |       |       |      | 16   |
| 澎湖縣  | 12.87 | 16.17 | 20.6 | 22   |
| 台東縣  | 9.69  | 8.95  | 18.7 | 19.1 |
| 花蓮縣  | 12.62 | 16.66 | 22.5 | 23.3 |



## 69年

- 台中縣的空屋率最高為17.43%，其次依序為台北縣(16.68%)、宜蘭縣(15.67%)、桃園縣(16.65%)、基隆市(15.08%)及台中市(15.06%)。
- 高空屋率的縣市分布於中部地區與北部地區。
- 其他縣市的空屋率則均在15%以下，苗栗縣(7.72%)、屏東縣(8.52%)、屏東縣(8.52%)、台東縣(9.69%)及台南縣(9.92%)等縣市的空屋率較低，此也是少數幾個空屋率在10%以下的縣市。



|      | 69    | 79    | 89   | 99   |
|------|-------|-------|------|------|
| 台灣地區 | 13.09 | 13.29 | 17.6 | 19.3 |
| 新北市  | 16.68 | 15.42 | 17.4 | 22   |
| 台北市  | 11.31 | 9.4   | 12.2 | 13.4 |
| 基隆市  | 15.08 | 19.53 | 23.8 | 25.2 |
| 新竹市  | 14.79 | 15.42 | 20   | 20.8 |
| 宜蘭縣  | 15.67 | 16.61 | 21.9 | 22.8 |
| 桃園縣  | 16.65 | 15.09 | 23.2 | 21   |
| 新竹縣  | 10.06 | 7.33  | 14.8 | 16.8 |
| 台中市  | 15.06 | 19.69 | 26   | 26.2 |
| 台中縣  | 17.43 | 11.9  | 16.2 | 16   |
| 苗栗縣  | 7.72  | 7.12  | 15.6 | 16.2 |
| 彰化縣  | 14.11 | 14    | 17.2 | 18.3 |
| 南投縣  | 11.78 | 11.33 | 16.1 | 18   |
| 雲林縣  | 8.24  | 8.62  | 18.2 | 19   |
| 台南市  | 14.77 | 16.86 | 19.1 | 19.5 |
| 台南縣  | 9.92  | 9.6   | 13.9 | 19.8 |
| 高雄市  | 12.59 | 16.18 | 16.5 | 19.4 |
| 高雄縣  | 11.36 | 10.48 | 15.2 | 15.1 |
| 嘉義市  | 13.2  | 18.67 | 20.4 | 19.7 |
| 嘉義縣  | 11.03 | 11.29 | 15.3 | 20.4 |
| 屏東縣  | 8.52  | 7.99  | 16   | 16   |
| 澎湖縣  | 12.87 | 16.17 | 20.6 | 22   |
| 台東縣  | 9.69  | 8.95  | 18.7 | 19.1 |
| 花蓮縣  | 12.62 | 16.66 | 22.5 | 23.3 |

## 79年

- 台灣地區總體空屋率無太大變化，只略上升0.2%。
- 台中市(19.69%)取代台中縣(11.9%)成為空屋率最高的縣市，而台中縣的空屋率大幅降低，兩縣市的消長十分明顯。
- 我們亦可發現在69年時高空率的縣市主要集中在北部地區，這些地區在79年時依然處於高水準狀態。
- 原本空屋率較低的南部與東部地區縣市在此時期大幅上升，尤其是台南市、嘉義市、花蓮縣、高雄市及澎湖縣，且空屋率均超過15%。

|      | 69    | 79    | 89   | 99   |
|------|-------|-------|------|------|
| 台灣地區 | 13.09 | 13.29 | 17.6 | 19.3 |
| 新北市  | 16.68 | 15.42 | 17.4 | 22   |
| 台北市  | 11.31 | 9.4   | 12.2 | 13.4 |
| 基隆市  | 15.08 | 19.53 | 23.8 | 25.2 |
| 新竹市  | 14.79 | 15.42 | 20   | 20.8 |
| 宜蘭縣  | 15.67 | 16.61 | 21.9 | 22.8 |
| 桃園縣  | 16.65 | 15.09 | 23.2 | 21   |
| 新竹縣  | 10.06 | 7.33  | 14.8 | 16.8 |
| 台中市  | 15.06 | 19.69 | 26   | 26.2 |
| 台中縣  | 17.43 | 11.9  | 16.2 | 16   |
| 苗栗縣  | 7.72  | 7.12  | 15.6 | 16.2 |
| 彰化縣  | 14.11 | 14    | 17.2 | 18.3 |
| 南投縣  | 11.78 | 11.33 | 16.1 | 18   |
| 雲林縣  | 8.24  | 8.62  | 18.2 | 19   |
| 台南市  | 14.77 | 16.86 | 19.1 | 19.5 |
| 台南縣  | 9.92  | 9.6   | 13.9 | 19.8 |
| 高雄市  | 12.59 | 16.18 | 16.5 | 19.4 |
| 高雄縣  | 11.36 | 10.48 | 15.2 | 15.1 |
| 嘉義市  | 13.2  | 18.67 | 20.4 | 19.7 |
| 嘉義縣  | 11.03 | 11.29 | 15.3 | 20.4 |
| 屏東縣  | 8.52  | 7.99  | 16   | 16   |
| 澎湖縣  | 12.87 | 16.17 | 20.6 | 22   |
| 台東縣  | 9.69  | 8.95  | 18.7 | 19.1 |
| 花蓮縣  | 12.62 | 16.66 | 22.5 | 23.3 |

## 89年

- 整體空屋率相較於79年上升4.31%。
- 許多縣市之空屋率已超過20%的水準，如台中市(26%)、基隆市(23.8%)、桃園縣(23.2%)等縣市。
- 已無任何縣市的空屋率低於10%，而空屋率在15%以下的縣市也僅有台北市(12.2%)、台南縣(13.9%)及新竹縣(14.8%)。
- 所有縣市的空屋率均處於相當高的水準。

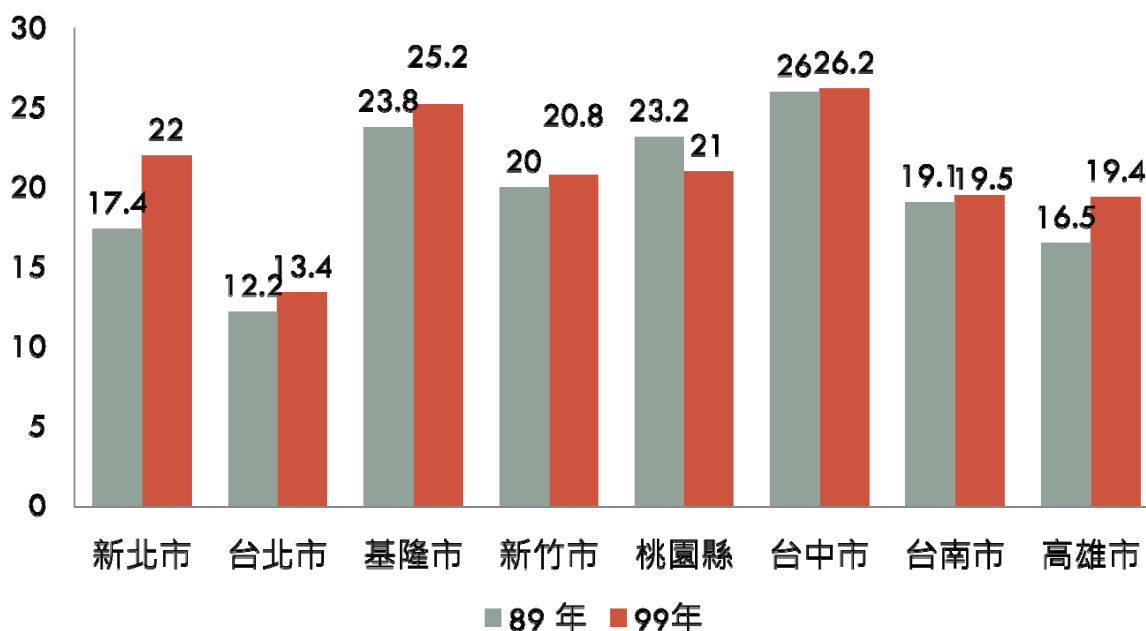
|      | 69    | 79    | 89   | 99   |
|------|-------|-------|------|------|
| 台灣地區 | 13.09 | 13.29 | 17.6 | 19.3 |
| 新北市  | 14.79 | 15.42 | 17.4 | 22   |
| 台北市  | 11.31 | 9.4   | 12.2 | 13.4 |
| 基隆市  | 15.08 | 19.53 | 23.8 | 25.2 |
| 新竹市  | 14.79 | 15.42 | 20   | 20.8 |
| 宜蘭縣  | 15.67 | 16.61 | 21.9 | 22.8 |
| 桃園縣  | 16.65 | 15.09 | 23.2 | 21   |
| 新竹縣  | 10.06 | 7.33  | 14.8 | 16.8 |
| 台中市  | 15.06 | 19.69 | 26   | 26.2 |
| 台中縣  | 17.43 | 11.9  | 16.2 | 16   |
| 苗栗縣  | 7.72  | 7.12  | 15.6 | 16.2 |
| 彰化縣  | 14.11 | 14    | 17.2 | 18.3 |
| 南投縣  | 11.78 | 11.33 | 16.1 | 18   |
| 雲林縣  | 8.24  | 8.62  | 18.2 | 19   |
| 台南市  | 14.77 | 16.86 | 19.1 | 19.5 |
| 台南縣  | 9.92  | 9.6   | 13.9 | 19.8 |
| 高雄市  | 12.59 | 16.18 | 16.5 | 19.4 |
| 高雄縣  | 11.36 | 10.48 | 15.2 | 15.1 |
| 嘉義市  | 13.2  | 18.67 | 20.4 | 19.7 |
| 嘉義縣  | 11.03 | 11.29 | 15.3 | 20.4 |
| 屏東縣  | 8.52  | 7.99  | 16   | 16   |
| 澎湖縣  | 12.87 | 16.17 | 20.6 | 22   |
| 台東縣  | 9.69  | 8.95  | 18.7 | 19.1 |
| 花蓮縣  | 12.62 | 16.66 | 22.5 | 23.3 |

## 99年

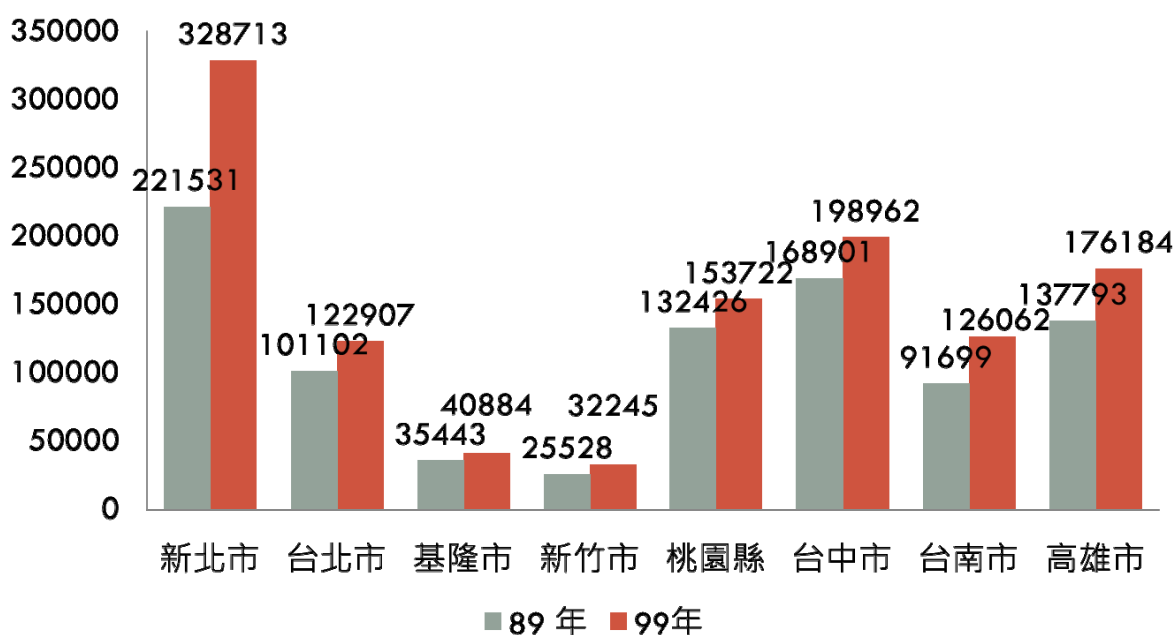
- 整體空屋率相較於89年又再上升1.7%。
- 空屋率在15%以下的縣市僅剩台北市(13.4%)。
- 所有縣市的空屋率均處於相當高的水準。

|      | 69    | 79    | 89   | 99   |
|------|-------|-------|------|------|
| 台灣地區 | 13.09 | 13.29 | 17.6 | 19.3 |
| 新北市  | 14.79 | 15.42 | 17.4 | 22   |
| 台北市  | 11.31 | 9.4   | 12.2 | 13.4 |
| 基隆市  | 15.08 | 19.53 | 23.8 | 25.2 |
| 新竹市  | 14.79 | 15.42 | 20   | 20.8 |
| 宜蘭縣  | 15.67 | 16.61 | 21.9 | 22.8 |
| 桃園縣  | 16.65 | 15.09 | 23.2 | 21   |
| 新竹縣  | 10.06 | 7.33  | 14.8 | 16.8 |
| 台中市  | 15.06 | 19.69 | 26   | 26.2 |
| 台中縣  | 17.43 | 11.9  | 16.2 | 16   |
| 苗栗縣  | 7.72  | 7.12  | 15.6 | 16.2 |
| 彰化縣  | 14.11 | 14    | 17.2 | 18.3 |
| 南投縣  | 11.78 | 11.33 | 16.1 | 18   |
| 雲林縣  | 8.24  | 8.62  | 18.2 | 19   |
| 台南市  | 14.77 | 16.86 | 19.1 | 19.5 |
| 台南縣  | 9.92  | 9.6   | 13.9 | 19.8 |
| 高雄市  | 12.59 | 16.18 | 16.5 | 19.4 |
| 高雄縣  | 11.36 | 10.48 | 15.2 | 15.1 |
| 嘉義市  | 13.2  | 18.67 | 20.4 | 19.7 |
| 嘉義縣  | 11.03 | 11.29 | 15.3 | 20.4 |
| 屏東縣  | 8.52  | 7.99  | 16   | 16   |
| 澎湖縣  | 12.87 | 16.17 | 20.6 | 22   |
| 台東縣  | 9.69  | 8.95  | 18.7 | 19.1 |
| 花蓮縣  | 12.62 | 16.66 | 22.5 | 23.3 |

## 主要都市10年間之空屋率變化



## 主要都市10年間之空屋數變化



## 小結

- 全台空屋率達到19.3%，也就是說每五棟房子就有一棟是空的。
- 都市化程度較高的縣市不論在空屋率水準或空屋率波動幅度上普遍比都市化程度低的縣市為高。
- 台北市為需求最高的地區，空屋率從12.2%，小幅上升到13.4%，空屋數從10.1萬戶增加到12.2萬戶。
- 新北市空屋數從22.1萬戶大幅增加到32.8萬戶，空屋率從17.4%上升約5%到22%。

## 小結

- 桃園縣空屋率23.2%小幅下跌至21%，但空屋量卻持續上升，從13.2萬戶增加到15.3萬戶，意味著建商蓋的房子遠比市場需要的還多。
- 台中市空屋率維持在26%的高空屋率，但台中空屋數量16.8萬戶增加到19.8萬戶，供給大於需求。
- 南部地區，空屋也是持續增加，高雄市空屋率從16.5%上升19.4%，空屋數量13.7萬戶增加到17.6萬戶。
- 國內的空屋水準已遠高於住宅市場正常運作所需，背後隱含的是社會資源的嚴重扭曲與浪費。

# 問題討論

- 台灣整體空屋率不斷升高，其背後的原因可能是什麼？
- 新北市空屋率從17.4%上升到22%，空屋數量大幅增加10.7萬，和其他縣市相比，新北市大幅上升4.6%，其背後的原因可能是什麼？
- 針對台灣高空屋率的情形，可以提出什麼解決空屋過剩的辦法？

