



第一章 2011年住宅租賃市場分析

楊建傑¹

壹、2011台灣租屋市場概論

一、失業率持續降低，利率開始調升，租金行情走穩

2011年的租屋市場，從失業率降低及利率調升的趨勢來看，反映在需求供給面上，就是房東的成本增加，而房客的人數也增加，市場交易趨於活絡，總體環境相當有利於租金的調漲。

此一趨勢自2009年開始，當時定存利率是在歷史低點，而失業率則是來到新高，政府採取一系列救市措施來振興經濟，並且積極促成兩岸的和解交流，使得房地產價格開始出現反彈，並在2010年底達到高峰，租金行情則在2010年底開始，也出現從弱轉強的趨勢。尤其是2011年6月，中古屋交易價格受到奢侈稅政策打壓而出現成交量萎縮，但是租屋市場則反而開始成為熱門。包括因房價太高而暫時不買房的租屋客，以及因奢侈稅影響而以租待售的投資客，兩者都是把租屋市場整體規模做大的族群。

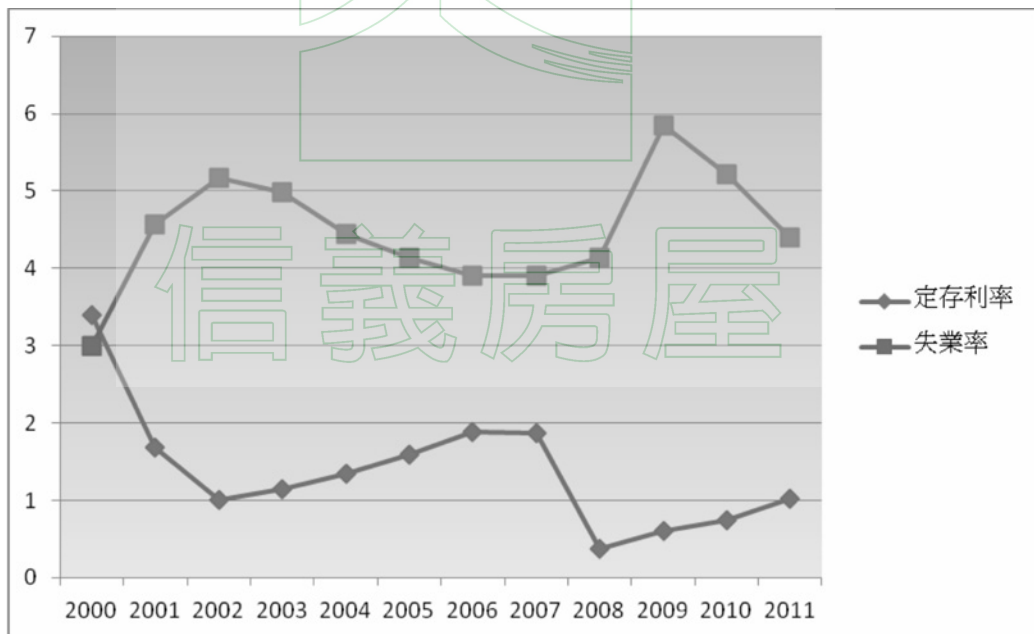
從圖表2可以明顯看出，在過去11年裡面，失業率和定存利率出現了3次的轉折點，包括：2002年的低利率高失業率、2006年的高利率低失業率，以及2009年的再一次低利率高失業率循環，目前2011年就是沿自2009年開始反轉的利率調升而失業率下降趨勢，定存利率和失業率開始出現的黃金交叉，對於租屋市場而言，是一個熱絡的訊號，表示租金行情正走在看漲的多頭行情。

¹ 國立台北大學不動產與城鄉環境系副教授。

圖表 1 歷年來定存利率、失業率、經濟成長率的變化

年份統計項目	中華郵政1年期 固定定存利率平均值	失業率(%)	經濟成長率(%)	附註
2000	3.4	2.99	5.8	
2001	1.6875	4.57	-1.65	
2002	1	5.17	5.26	低利高失業
2003	1.15	4.99	3.67	
2004	1.339	4.44	6.19	
2005	1.59	4.13	4.7	
2006	1.878	3.91	5.44	高利低失業
2007	1.8671	3.91	5.98	
2008	0.38	4.14	0.73	
2009	0.6075	5.85	-1.81	低利高失業
2010	0.74	5.21	10.72	
2011	1.0275	4.39	4.03(初步統計)	

資料來源:行政院主計處



圖表 2 歷年來定存利率和失業率的折線圖

¹ 國民所得統計常用資料(<http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=14616&CtNode=3566&mp=1>)

² 人力資源重要指標

(<http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=17144&ctNode=3246>)

³ 中華郵政一年期定存固定利率

(http://ipost.post.gov.tw/webpost/CSController?cmd=POS1001_1&_SYS_ID=B&_ACTIVE_ID=000&_ACTIVE_CMD=POS1001)



二、租金和房價差距縮小，出租投報率開始出現增長，但仍有複雜因素變化

2011年租金與房價開始呈現差距縮小的趨勢，即房價是停漲看跌、租金則抗跌看漲，對於以投資報酬率角度，會是一個相較2009年租金走下坡以來的明確反轉走向。不過，此趨勢仍舊受到國際和國內雙重因素的牽引，而有著多重變化的可能性。國際環境主要為歐美的不景氣，減少消費，造成國內相關電子科技公司的無薪假風波；以及國內的奢侈稅政策性打房，所造成的投資客以租待售現象。另外，國內的內需產業，包括觀光和零售、餐飲，則又因觀光客的大幅成長，而呈現欣欣向榮的景象。這上述的多重因素之間發生的多空影響，也會對租屋市場的供需，帶來多重的變化結果。

三、從物美價廉的租屋市場，走向合理投報率的結構

凡事物極必反，就像是房價炒到泡沫，就會破滅。同樣的，租屋族在享受物美價廉的租屋行情後，就會面臨到市場的調整，讓房東出租投報率，可以有稍微合理的修正，而這過程，則是一些結構的因素所帶動：

(一)房東成本增加

包括舊房東的房貸利率調升，導致成本增加；以及過去2年投入租屋市場的新房東，所承受的高房價，這2大族群都面臨到成本增加的困境，因而對調漲房租的意向是更加明確，在這個階段，房客想要談降租金或是想要靠在同一地區換屋來取得更便宜的房租，是相當困難。

(二)內需產業的熱絡，帶來都會區就業人口增長

除了持續不斷建設的各大都會區捷運工程，帶來人口遷移及居住集中，讓都會區捷運周邊產生租屋人口群聚。同時，這2年大力發展有成的觀光業，以及衍生的周邊行業，像是餐飲、購物等內需行業的繁榮發展，為各大都會區帶來就業人口的增長，也同時為租屋市場擴大需求。當台灣的出口產業面臨歐美景氣不振，所帶動科學園區的無薪假蔓延時，反而各大餐飲連鎖品牌、零售通路門市，卻在都會區快速擴點徵才，這一來一往，讓就業人口更加向都會區集中。

貳、行情分析

一、都會區的比較:與2010年相比，中南部的租屋行情明顯呈現漲升格局

就以全台灣的北中南主要都會區域來劃分，並且與2010年的租金行情做比較，我們可以看出一個現象，就是2011年台中市和高雄市的租金，較2010年增長幅度，大於台北市和新北市的增速，等於租屋的市場呈現南部看漲，北部只維持平盤的格局。

雖然就住宅類租金的數值來看，2011年還是台北市的每坪租金單價796元為最高，高雄市的每坪租金單價293元為最低。但是如果就增幅來看，則台中市的住宅、台中市的套房、高雄市的套房，都較2010年增加，並且幅度最高者，有達到1成。與台北市的住宅租金單位價格增幅0.25%相比，顯然南部的租金調升速度相當明顯。

這點，與一般認為奢侈稅的打房效應主要集中在北部，出現不謀而合的結果。當北部主要投資客集中的區域，因為奢侈稅的政策影響，而導致以租待售的比例增加的同時，南部反而因為投資客比例不高，並且受惠於內需產業的發展，而得到租金調升的結果。

表5-1-2 主要都會區住宅套房年度增減比較表

類型	住宅		漲跌	套房		漲跌
	2010	2011		2010	2011	
台北市	794	796	0.25%	1182	1140	-3.55%
新北市	466	458	-1.7%	949	927	-2.3%
台中市	438	451	2.97%	642	701	9.19%
高雄市	299	293	-2%	618	625	11.3%

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2010、2011年線上房屋出租資料

二、台北市住宅：市中心行情居高不下，大安區居首位，文山區敬陪末座

2011年的台北市各行政區的租金比較，以住宅類而言，仍是以市中心和東區的住宅租金為最高，包括：大安、松山、中山、中正、信義、士林。同



時以季節性來看，暑假的8、9、10等月份的租金行情為最高(見表5-1-3)。

圖表 4 台北市2011住宅和套房的各區分月比較

住宅	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均
中正區	877	869	877	882	867	912	934	846	894	858	849	888	879
大同區	840	705	722	759	905	674	735	740	783	983	1033	834	809
中山區	856	863	883	860	873	894	922	938	945	914	937	920	900
松山區	826	826	853	851	855	853	854	868	822	858	844	844	846
大安區	976	965	974	965	988	979	973	948	986	968	1013	956	974
萬華區	730	805	711	695	883	779	790	1077	1067	973	589	733	819
信義區	806	839	885	837	822	833	821	871	894	836	831	819	841
士林區	799	919	820	888	834	778	846	819	975	740	787	773	832
北投區	713	734	718	715	635	679	746	715	747	697	735	748	715
內湖區	678	683	636	619	643	697	703	736	633	698	694	707	677
南港區	651	638	663	589	700	616	615	619	589	729	645	677	644
文山區	596	589	615	587	588	641	601	577	661	634	639	599	611
平均	779	786	780	771	799	778	795	813	833	824	800	792	796
套房	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均
中正區	1216	1293	1300	1198	1162	1239	1167	1216	1185	1197	1122	1104	1200
大同區	1096	955	1085	1048	933	901	1012	1073	833	946	1236	1009	1011
中山區	1103	1068	1091	1117	1099	1081	1084	1122	1078	1066	1103	1125	1095
松山區	1094	1321	1241	1131	1212	1126	1080	1112	1119	1101	1095	1255	1157
大安區	1324	1373	1341	1388	1337	1285	1268	1324	1298	1246	1109	1251	1295
萬華區	999	980	1033	956	919	948	1222	1040	1093	937	938	875	995
信義區	1449	1398	1411	1472	1266	1254	1156	1325	1387	1507	1498	1318	1370
士林區	1246	1193	1127	1162	1037	979	950	929	953	903	1058	1115	1054
北投區	1339	1225	1320	1352	1120	1219	1148	1072	1254	1177	1216	1381	1235
內湖區	1312	1282	1387	1172	1230	1244	1154	1274	1192	1122	1051	1273	1224
南港區	1033	996	1096	947	1033	1044	1092	1212	1000	1000	1000	1000	1038
文山區	1044	1169	1167	1100	979	992	905	916	943	847	856	971	991
平均	1188	1188	1217	1170	1111	1109	1103	1135	1111	1087	1107	1140	1140

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2011年線上房屋出租資料

三、台北市套房：北投區、內湖區行情佳

2011年的台北市各行政區的每坪租金單價比較，以套房類而言，除了市中心的套房租金單價較高之外，北投和內湖的每坪租金單價，也在1,200元

以上。台北市套房的最高每坪租金單價仍是出現在信義區及大安區。分別是1,370元及1,295元。

四、新北市住宅：永和租金行情最高

2011年的新北市各行政區的每坪租金單價比較，以住宅類而言，永和區以每坪租金單價542元區冠，其次則是新店區的537元，另外包括：板橋區、中和區及淡水區，也都有500元以上的行情。

表 5-1-4 2011年新北市住宅和套房的各區分月比較

住宅	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均
板橋區	525	571	498	512	487	466	494	503	493	604	480	439	506
汐止區	480	392	392	511	392	573	548	392	392	392	392	543	450
新店區	551	525	543	585	514	531	529	584	517	510	535	515	537
永和區	540	519	504	573	559	566	535	575	543	543	501	543	542
中和區	501	534	512	511	568	529	522	483	440	462	476	513	504
土城區	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433
三區	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386
三重區	489	579	471	451	474	503	495	401	538	488	440	501	486
新莊區	405	405	405	405	405	405	606	439	473	469	424	443	440
林口區	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343
蘆洲區	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361
淡水區	545	545	464	490	545	545	488	467	467	511	545	545	513
平均	463	466	443	463	456	470	478	447	449	459	443	464	458.4
套房	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均
板橋區	1067	1141	1044	1002	1021	902	1032	848	775	838	646	914	936
汐止區	1039	1009	1039	1053	811	811	1039	855	1039	1038	927	989	971
新店區	972	863	871	956	1021	978	922	942	828	802	767	898	902
永和區	1033	972	1068	947	969	1011	946	968	885	973	1057	1071	992
中和區	967	909	925	952	958	791	992	849	950	761	686	791	878
土城區	1064	1130	948	1260	1072	1260	903	990	1260	1260	1260	1126	1128
三區	750	718	750	750	750	750	750	750	750	856	750	750	756
三重區	913	997	917	953	875	843	859	746	772	831	587	905	850
新莊區	855	812	904	864	769	661	636	704	863	666	523	698	746
林口區	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167



蘆洲區	1250	1250	1250	1100	1173	1250	1055	1125	1250	1250	1250	1250	1204
淡水區	635	628	455	651	628	594	570	521	609	692	712	455	596
平均	976	966	945	971	935	918	906	872	929	928	861	918	927.1

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2011年線上房屋出租資料

五、新北市套房：土城、蘆洲、林口為最高

新北市的套房，在新市鎮、捷運站周邊，較易出現高價，包括土城、蘆洲及林口，這三個行政區的套房每坪租金單價都名列前茅，分別是1,128、1,167及1,204元。而傳統的新北市主要市鎮，則也維持在1,000元左右的行情，例如板橋區、新店區及永和區。

六、台中市、高雄市，住宅每坪租金單價維持在300-500元，主要鄉鎮市的套房行情上漲幅度高於住宅

台中市住宅類的租金行情，在2010年和2011年相比，各有消長，例如：西區和北區的租金行情首度突破500元//坪/月，但是北屯、西屯和南區則也跌破300元以下的租金水準。套房則是增長幅度較大，其中南區的套房租金也是首度突破800元大關，而東區、北區、南屯區則也是首次突破700元。另外，西屯和南區，則出現住宅類和套房類的租金行情較大落差，即住宅類行情下跌，但套房類行情上升。

高雄市住宅類的租金行情，在2010年和2011年相比，呈現住宅弱而套房強的現象。住宅類行情甚至較2010年下跌，但是套房類行情則是上漲，包括像是楠梓、鼓山、前鎮、三民套房行情均是較2010年上漲，其中三民、楠梓仍是高雄市套房行情最佳的行政區，其套房租金行情已到每坪單價600元以上。

表5-1-5 2010、2011年台中市住宅和套房的主要行政區行情比較

年份	2010		2011	
	住宅	套房	住宅	套房
中區	330	465	462	510
東區	295	574	390	746
南區	350	677	240	833
西區	460	610	520	489
北區	379	668	500	752
北屯區	337	623	265	606
西屯區	453	715	293	727
南屯區	398	619	312	709

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2010、2011年線上房屋出租資料

圖表 7 高雄市2011年住宅和套房的主要行政區行情比較

年份	2010		2011	
	住宅	套房	住宅	套房
新興區	366	566	303	599
苓雅區	364	623	350	601
鼓山區	438	576	371	599
前鎮區	381	584	216	589
三民區	312	621	333	630
楠梓區	268	637	215	640
左營區	353	612	261	599

單位:元/坪/月

資料來源:台灣租屋網2010、2011年線上房屋出租資料

參、2011年影響租金行情因素

一、總體經濟面

(一)奢侈稅政策造成租屋市場受波及，中南部租金行情較北部易漲

奢侈稅影響賣屋的供給量，市場上持有房產未滿2年者，大多會選擇以租待售，使得房屋出售量減少，並且造成租屋市場供給量異常增加，因此會對租金價格產生抑制影響。而奢侈稅最大的受影響區域就是以投資客比例最



高的雙北市為主，因此導致北部租屋市場的行情反而不佳，也有向下修正的狀況。而反觀中南部，原本就沒有投資客介入，再加上2011年的內需市場就屬於景氣正向發展階段，同時觀光行業發達、就業人口增加、南北差距縮小，其結果就是中南部的租屋市場，行情反而有明顯漲升現象。

(二)兩岸打房政策及歐美國債危機，影響租屋者買房意願

在兩岸政府不約而同的實施嚴厲打房政策同時，歐美各國相繼發生國債危機及受到國際信評機構的調降評等風波。對於經濟前景產生疑慮，並且面臨自2008年以來大波段的房市漲升行情，目前已來到高價位區間，也影響購房者意願。其結果是觀望氣氛濃厚，除了剛性的買房需求之外，例如：結婚買新房..等，大部份的買氣都會急速縮手，原本租屋者轉入自住買屋的數量減少，租屋市場維持一定的需求量，不易減少。

二、個體經濟面

(一)國民所得增長，以及處在低失業率階段，有效支撐租金行情

國人的平均國民所得(GDP)，自2010年突破二萬美元之後，2011年繼續增長到20,782美元，顯示國人消費能力仍維持在一定水準之上，加上都會區就業人口，因觀光、餐飲、通信..等內需產業蓬勃發展，而維持在高度的人力集中，也就表示就業人口居住需求在都會區中，持續維持熱絡的狀態，帶給都會區租屋市場正向的支撐力道。

(二)基本工資上漲及物價緩升，影響套雅房租金行情不易下跌

2011年1月1日，政府在睽違了近3年之後，終於開始調漲基本工資，調幅為3.47%，調整後的每月最低基本工資為17,880元，每小時98元。這項調整，也在2011年上半年的房市火熱行情上，以及通貨膨脹升溫的環境下，營造了租金行情穩定的大環境。不過，在2011年下半年，因為政府出手打房，穩定房價及物價，使得北部都會區的租屋市場也連帶受到打房的波及，呈現租屋市場供給大於需求的狀況，此一現象，短期仍將是影響當前租屋市場最明顯的人為因素。