

# 行政院國家科學委員會專題研究計畫成果報告

## 第二屋購屋行為之研究

### The Second Homes In Taiwan

計畫編號：NSC 90-2415-H-004-009

執行期限：90年8月1日至91年7月31日

主持人：張金鶚 國立政治大學地政系

#### 一、中文摘要

高住宅自有率一直是台灣地區住宅市場的一大特色，隨著所得增加、投資規劃及對生活品質的要求的提昇，購買第二屋住宅的趨勢將逐漸形成。國外多半以投資或休閒的角度來探討此一議題，國內則尚無文獻討論，但從投資需求、換屋需求甚至是近來逐漸受到重視的休閒需求來看，我們對這些行為的了解相當不足。因此探討第二屋購屋行為的各項特質，有助了解住宅第二屋消費行為及未來可能形成的住宅次市場的特性。

本文從所有權人戶籍與房屋地址的異同，並配合第一屋與第二屋房價的差異，來判斷購屋者是換屋自住或非換屋自住目的，以進一步分析購屋者的第二屋屬性與第一屋屬性是否有差異，藉此分析不同購屋目的所具有的第二屋購屋行為模式。

我們從地政事務所的建物登記資料庫中，針對台北縣、市住宅存量中個人持有二屋住宅的樣本進行分析，發現相較於非換屋自住目的購屋者，換屋自住目的的購屋者會選擇品質較第一屋高的住宅，如面積較大、屋齡較新的房屋；且換屋自住者在購屋行為上存有情感習慣或地域性的偏好，較容易購買與原居住房屋相同類型及相同區位的房屋；此外，購屋者在面臨自住與非自住的住宅服務支出時，會優先將預算花在與自住相關的住宅服務上，使得換屋自住的第二屋購屋間隔時間較非換屋自住者為短。

**關鍵詞：**第二屋、購屋行為、換屋自住、非換屋自住

#### Abstract

The high ownership rate is the feature in

Taiwan. For the increasing GDP, investment motive and quality needs, the sub-market of second homes will be popular in Taiwan. There are some discussion of the second homes issue in the U.S., but no reference in Taiwan yet. Therefore, we would like to discuss the features about second homes in Taiwan in order to know the behavior of second homes and the features of the second homes sub-market.

We use the second homes from the housing stock database of government. We analyze the influence of housing choice by compare the difference of one's first home and second home so that find the features of behavior of second home consumption. We found that the owner will buy more quality house than previous home for the consumption use, and they also have the "emotion" and "location" preference so that to choice the house near and the same building type than previous home. This is the first time that we got the evidence about the buyer's behavior of second home. Furthermore, the buyers' that face the output of housing services about Self-Occupancy and Non-Self-Occupancy would pay housing services about living first, and have shorter interval time which purchase both houses.

**Keyword:** Second Home, Buyer's Behavior, Self-Occupancy, Non-Self-Occupancy

#### 二、緣由與目的

所謂第二屋(Second Homes)，在美國是指個人持有的非自住的其他住宅，不過一般也可簡單視為個人持有二戶以上的房屋。國外有關第二屋的研究主要是定位在休閒或退休住宅。

就第二屋購屋的動機或目的來說，Clout(1977)歸納有四種看法：都市生活的延伸、理財上的投資需求、短期居住的目

的及長期做為退休的住所，但這是從休閒或投資的角度來看，就家戶的居住需求及提昇居住服務的目的來說，永久性的換屋居住或許是更常見的模式。在國內有部分研究認為不同個人特徵，如年齡、職業、家庭生命週期等與購屋動機有顯著關係(黃錦鈴，1993；葉服明，1993；方攸文，1997)，因此，購屋動機其實是很多元的，可能是單純的投資或換屋自住，也可能同時具有二種目的。

早在民國 79 年人口及住宅普查中顯示國內住宅自有率已高達八成，伴隨著所得及生活水準的提高，對居住服務的需求有進一步提昇的可能性，加上國人對不動產的偏好所引申出的換屋或投資性需求，第二屋的市場應早具有形成的條件，但第二屋佔住宅存量的比例究竟有多少？各種不同持有動機或原因的比重又是如何？國內並無針對這方面的調查或統計資料。美國普查局早在 1985 年就在二年進行一次的住宅狀況調查(American Housing Survey, AHS)中，加入對第二屋的估計，Kochera (1997)以 1995 年的 AHS 資料估計有 40% 的第二屋持有者因換屋動機而買第二屋，休閒及投資目的則佔 57%，其中投資目的第二屋的數量會隨著總體經濟的景氣狀況而變化；此外，大多數的第二屋是買在離原來第一屋的 150 哩內，顯然第二屋的消費行為可能因為情感習慣或可及性的考量，會選在原住民附近。

綜觀國外研究對第二屋的探討多集中在數量的估計、購屋動機或使用情況的分析上，尚未就第一屋與第二屋特徵的關係進行追蹤分析，並進一步解釋第二屋的購屋行為，但從部分研究的成果中還是可以發現，第二屋的購屋行為可能存在情感習慣的偏好，在區位的分布上也有集中化的趨勢；相較於國內的環境，第二屋的購屋行為是否具有與國外環境相同的特色，透過對二屋特徵關係的追蹤分析，本研究將進一步探討國內對第二屋購屋行為的特色。

### 三、結果與討論

#### (一) 情境描述與假說建立

住宅的基本用途是提供居住服務(housing services)，雖然住宅同時具有消費財及投資財的性質，但在多數情況下，個人為滿足其居住需求，其所購買的第一戶住宅多應為自住使用；當個人出現購買第二屋的需求時，基於一個人或一個家戶只有一個主要住所的假設，第二屋若作為自住使用，則可推論其應為換屋目的，此時第一屋住宅若未處分賣出，則可視為投資性持有，就這類的購屋行為，本研究在此稱為換屋自住型的購屋行為；反之，若第二屋並非自住使用，則可視為非換屋自住型的購屋行為。

由於購屋目的不同所產生的需求不同，在購買第二屋時，應會出現不同的購屋選擇。國內文獻在探討購屋行為或購屋動機時，大多是因為基本的住宅需求、或更換較佳生活環境、或者是原有住宅不符使用、或是投資目的、甚至是休閒等等，基本上便呈現了自住使用或投資二種類型。此外，從效用最大化及理性選擇的角度來看，換屋既然是自住目的，預期其換屋需求必然是朝居住品質提昇的角度來選擇第二屋，因此與第一屋相比，第二屋應具有住宅屬性上效用增加的特徵，如面積較大、較新的屋齡、區位可及性較佳等等，房價相對的可能也較第一屋高；而投資類型的購屋行為，可能因為不是自己要住，其投資決策應會比較偏向對市場的預期、降低風險及本益分析的結果，因此相對於換屋的購屋者，不必然會買品質較高的住宅，由此判斷第二屋的屬性與第一屋應較無顯著的關係。

此外，居住環境、住宅類型及區位選擇也是購屋時的重要考量，特別是鄰近區位可能是第二屋購買時的重要特徵(如 Kochera, 1997；荷世平, 1992)。就居住的經驗可能會形成對住宅屬性的偏好來看，情感及習慣因素或許是購屋選擇的重要考量之一，若依此角度，是否多數人會隨著居住在一處地方的時間的累積而產生情感？或是會基於對居住環境的習慣性而在購屋時選擇與原先居住環境相似的住

宅？例如購買鄰近區位，如同一行政區；或相同類型的住宅，如公寓或大廈。進一步比較，非自住型的購屋者相較於換屋自住的購屋者，情感或習慣因素所引發的購屋偏好應較不顯著。

就二屋持有者來說，若為自住性質的使用，應滿足較多的消費性需求，住宅服務應為正常財；反之則應滿足較多投資性需求，此時住宅服務應視為奢侈財。因此就一般家戶來說，住宅服務應先滿足消費性的使用，相對而言，當住宅服務的消費性使用得到滿足，且財富累積達到一定程度，投資性的需求才會增加。因此當購屋人仍存在居住需求時，應會先進行換屋以滿足其居住需求。以此推論，就第一屋與第二屋的購屋間隔來看，換屋自住型的購屋者，其時間間隔應會較非換屋自住型的購屋者短。

基於以上的討論，本研究建立以下三項假說來驗證第二屋的購屋行為：

假說一：在住宅品質方面，相較於非換屋自住型的購屋者，換屋自住型的購屋者基於對提昇居住品質的需求，會購買面積較大、屋齡較新的第二屋住宅。

假說二：在住宅區位及類型方面，情感及習慣性的偏好存在於第二屋的購屋行為，且換屋自住型的購屋者在這方面會較非換屋自住型的購屋者顯著。也就是說，相較於非換屋自住型的購屋者，換屋自住型的購屋者應會選擇離第一屋較近的區位、相同的住宅類型。

假說三：在購屋時間間隔方面，從住宅服務應先滿足消費性使用的假設來看，相較於非換屋自住型的購屋者，換屋自住型的購屋者在第一屋與第二屋的購屋時間間隔較短。

## (二) 理論模型

本研究採用二項選擇的Logit 模式作為實證模式如下：

$$\log(p(y=1|x)/1-p) = s_0 + s_{1i}/(X_{1i}) + s_{2j}/(X_{2j}) + s_{3k}/(X_{3k}) + v$$

其中，y=1 代表購屋目的為換屋自住，Xi 為外生的解釋變數，包含以面積及屋齡在內的建物屬性(X1)；區位及住宅類型屬性(X2)及時間間隔屬性(X3)。

## (三) 實證結果

實證結果如表一顯示。與非換屋者相比，換屋者其第二屋買比第一屋面積大、較新的機率較高，且換屋者傾向於買與第一屋同一類型或同一地區的房屋，這表示換屋者確實會買比第一屋較大較新的房子，且在購屋選擇上偏好自家附近的區位，因此假說一及假說二得到驗證。

時間變數符號與預期相同且為顯著，顯示換屋自住在購買二屋的間隔時間較短，意味著人們在面臨自住與投資的住宅服務選擇時，會優先將預算花在自住目的的住宅服務上；而在非自住性質的第二屋方面，可能是由於其奢侈財的特質，當其他正常財的需求得到滿足後，才會開始消費，因此購屋者可能需要更多時間去累積財富以達成購屋的目的，使得購屋的間隔時間較長

表一 實證分析結果

變數	參數
截距	-0.0012
第一屋與第二屋面積差距	0.1361***
第二屋減第一屋屋齡小於等於零	0.1050*
第一屋與第二屋為同一建築類型	0.3509***
第二屋在同一鄉鎮市區	0.4251***
二屋購買時間間隔(連續變數)	-0.0579***
協調對(concordant)	84.5%
不協調對	15.4%
不確定(TIED)	0.1%
SOMERS'D	0.691
GAMMA	0.692
TAU-A	0.340
C	0.845
樣本數	14,898

## (四) 綜合討論

而針對第二屋的購屋行為，本研究是從所有權人持有的第一屋為基礎，就不同的第二屋購屋目的所產生的不同的購屋選擇，來進行分析，所以基本上研究的架構是建立在第一屋與第二屋的關係及第二屋的購屋目的這二個部分，來探討第二屋的購屋行為。

從第一屋與第二屋的關係，就三個在研究中所建立的假說進行驗證，研究結果顯

示，相較於非換屋者，換屋目的的購屋者會選擇品質較第一屋高的住宅，如面積較大、屋齡較新的房屋，因此假說一得到驗證；而假說二認為換屋者在購屋行為上存有情感習慣性及地域性的偏好，較容易購買與原居住房屋相同類型及相同區位的房屋，這部分在實證中也呈現顯著的結果；假說三證實了購屋者在面臨自住與投資的住宅服務支出時，會優先將預算花在與自住相關的住宅服務上，使得換屋自住的第二屋購屋間隔時間較非換屋自住者為短。

#### 四、計畫成果自評

由於過去一直未有第二屋的相關研究，但有鑒於第二屋未來可能形成的次市場，在研究的領域及研究對象的釐清上，本研究初步已有深入的討論，並第一次出現有關第二屋實證研究的相關證據，這是過去研究所沒有的。此外本研究首次取得地政事務所的建物登記存量資料，以此具有公信力的資料進行分析，這也是過去研究所未曾有過的，從整合台北縣市的建物存量資料來分析第二屋的現況，並追蹤第一屋與第二屋的差異來分析購屋者的購屋行為，就市場的範圍及市場議題的角度都別具意義。

從本研究看來，未來換屋市場的成長會引發對住宅品質的需求，且住宅市場的主流坪數可能會逐漸增加，而住宅下濾的現象會越來越普遍，對住宅品質的需求使得個別地區若存在較多的老舊住宅，可能在換屋或住宅下濾的過程中被市場淘汰而形成空屋，因此就市場分析的角度，每戶平均面積較小、屋齡較大的地區，可能具有較多的換屋需求；此外，隨著房地產市場的景氣持續低迷，第二屋持有者的閒置住宅所形成的空屋問題也值得未來進一步去探討。

#### 五、參考文獻

1. 方攸文(1997)，《台中市高層集合住宅市場區隔之研究》碩士論文，東海大學

管理研究所。

2. 林祖嘉、林素菁(1994)，地區住宅需求價格彈性與所得彈性之估計 《住宅學報》第二期：25-48。
3. 彭建文(1994)，《台灣地區空屋率之研究》碩士論文，政治大學地政研究所。
4. 張金鶚、彭建文(1995)，台灣地區空屋現象與原因分析 《住宅學報》第三期：45-72。
5. 張金鶚等(1999)，《住宅資訊系統之整合與規劃研究》研究計畫，內政部營建署委託政治大學台灣房地產研究中心，台北。
6. 陳文祥(1984)，《住宅房屋市場區隔之研究》碩士論文，台灣大學商業管理研究所。
7. 郭育志(1990)，《台北市民生活型態對購屋行為之動機、評估準則、態度因素影響之研究》碩士論文，台灣大學商學研究所。
8. 郭淑貞(1994)，《台北市住宅預售屋購買行為之研究》碩士論文，中國文化大學國際企業管理研究所。
9. 荷世平(1992)，《台北郊區住宅開發之市場區隔與產品策略》碩士論文，台灣大學商學研究所。
10. 黃錦鈴(1993)，《台北市住屋購買行為之研究》碩士論文，交通大學管理科學研究所。
11. 葉服明(1993)，《林口新市鎮住宅購買行為決策程序之研究》碩士論文，東吳大學管理學研究所。
12. Clout, H.D.(1977), 'Residences Secondaires in France,' in *Second Home: Blessing or Curse?* " Ed. J. T. Coppock, New York: Pergamon Press: 47-62.
13. Kochera, Andrew(1997), "Second Homes Owned by Households", *Journal of Housing Economics*, November: 9-11
14. U.S. Bureau of the Census(1993), *Supplement to the American Housing Survey for the United States in 1993, current housing reports, H151/93-1.*