

對個人房貸不同性別之房貸情形分析
年收入差異之意涵

中央銀行

金融業務檢查處

吳宗錠

2023 年 11 月

目次

一、 前言	1
二、 房貸借款人不同性別之房貸情形	1
(一)男性房貸餘額、房貸件數及其占比均高於女性，可能因男性普遍薪資優於女性，致其還款能力較佳	2
(二)隨薪資成長幅度差異擴大，男性房貸成數略高於女性	3
(三)45 歲以前，男性房貸人數與房貸餘額高於女性	4
(四)中、高年收入男性之房貸人數、房貸餘額及房貸成數多高於女性	5
三、 房貸利率調升對不同性別借款人之衝擊差異有限	8
四、 結論	9
五、 政策建議	10
六、 未來分析方向	10
參考文獻	12

圖目次

圖 1 本國銀行對不同性別房貸餘額及房貸件數.....	2
圖 2 本國銀行對不同性別房貸餘額及房貸件數占比.....	3
圖 3 男性與女性每人每月總薪資.....	3
圖 4 銀行對男性與女性之房貸成數.....	3
圖 5 不同年齡之男性與女性房貸餘額比較.....	4
圖 6 不同年齡之男性與女性房貸人數比較.....	4
圖 7 不同年收入之男性與女性房貸人數比較.....	5
圖 8 不同年收入之男性與女性房貸餘額比較.....	6
圖 9 不同年收入之男性與女性房貸成數比較.....	6

表目次

表 1 各年收入群組男性與女性 t 檢定結果.....	7
表 2 房貸利率調升 1 碼對不同性別房貸借款人之影響.....	8

對個人房貸不同性別之房貸情形分析：年收入差異之意涵

金檢處/112.11.30

一、前言

近年來，為促進性別平權達到性別平等目標，建構一個尊重多元文化、性別差異的社會環境，政府已將性別主流化列入重要施政政策¹。本研究考量不同性別是否能公平地自金融機構取得所需房貸或其他金融服務，對建構性別平等之經濟社會至關重要，爰配合行政院性別主流化施政政策，運用金融聯合徵信中心(下稱聯徵中心)所蒐集之民國 98 年至 111 年銀行房貸資料²，分析本國民眾申辦房貸之性別差異，除透過不同統計面向，探討可能影響銀行對不同性別承做房貸意願之因素，亦期盼揭露房貸性別資訊，有助於銀行房貸業務融入性別平等之考量，並提供金融主管機關及本行相關業管單位推動政策性房貸時，將性平觀點納入。

二、房貸借款人不同性別之房貸情形

本國銀行在**房貸條件設定上**，除考量擔保品價值(例如屋況、屋齡及地點等)外，借款人信用評等及**還款能力亦為評估要項之一**。本研究依性別就房貸餘額與件數、房貸餘額占比與件數占比³、

¹ 「行政院推動性別主流化實施計畫」規定政府各部會的施政政策及預算編列納入性別觀點，逐步推動各部會在分析問題、制定法令、政策、方案計畫及資源分配時，將性別觀點納入。

² 涵蓋購買住宅房貸及房屋修繕房貸，但**不包含逾期、催收及呆帳之授信帳戶**。

³ 房貸餘額占比係指男(女)房貸餘額占房貸總餘額比率；房貸件數占比係指男(女)件數占房貸件數比率。

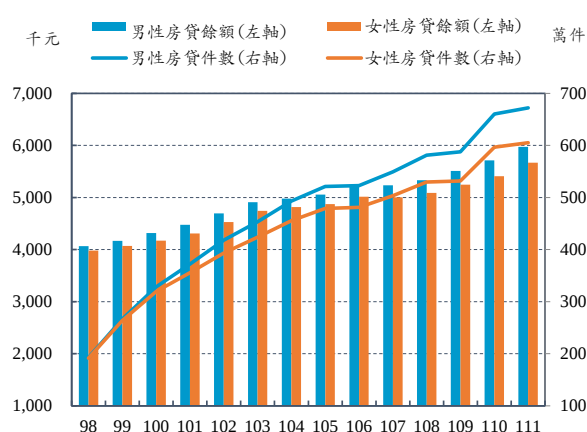
房貸成數、年齡及年收入等面向進行交叉分析，以瞭解本國銀行辦理房貸情形，主要結果如次：

(一)男性房貸餘額、房貸件數及其占比均高於女性，可能因男性普遍薪資優於女性，致其還款能力較佳

如圖 1 與圖 2 所示，本國銀行對男性房貸餘額、房貸件數及其占比皆高於女性，由 98 年之 50.52% 增加至 111 年的 51.31%，同期間女性房貸占比則由 49.48% 降

至 48.69%；男女房貸件數占比亦男升女降。探究原因，可能因男性普遍薪資較優⁴(圖 3)，且部分女性在婚後有家庭的包袱，以致在工作職位和平均收入有低於男性情形，因而使男性還款能力較佳，較易通過銀行房貸及取得較高之房貸額度。

圖 1 本國銀行對不同性別房貸餘額及房貸件數

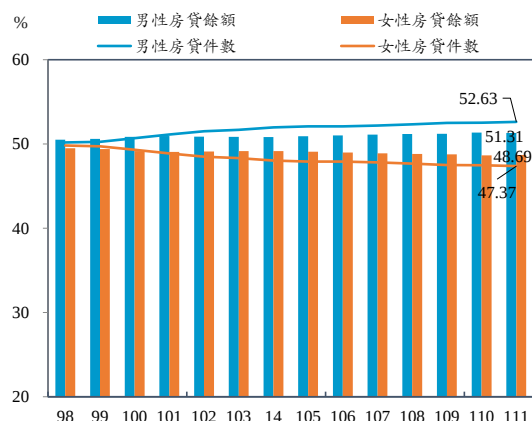


註：房貸餘額係以平均值計算。

資料來源：金融聯合徵信中心。

⁴ 依主計總處 2022 年薪資統計初步結果，我國女性平均時薪 314 元，為男性 373 元的 84.2%，性別薪資差距為 15.8%，換言之，女性較男性需多工作 58 天（365 日曆天×15.8%≐58 天），才能達到整年總薪資相同。

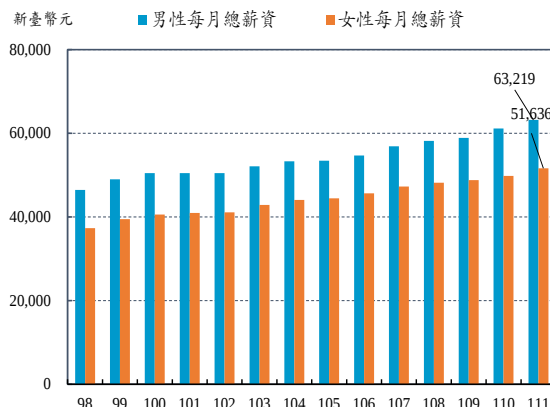
圖 2 本國銀行對不同性別房貸餘額及房貸件數占比



註：房貸餘額係以平均值計算。

資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 3 男性與女性每人每月總薪資



註：總薪資係指受僱員工每月經常性薪資及非經常性薪資。

資料來源：主計總處。

(二)隨薪資成長幅度差異擴大，男性房貸成數略高於女性

圖 4 顯示銀行對不同性別之購屋房貸成數變化情形，其中 98

年至 103 年期間女性平均房貸成數高於男性，惟自 104 年以後，

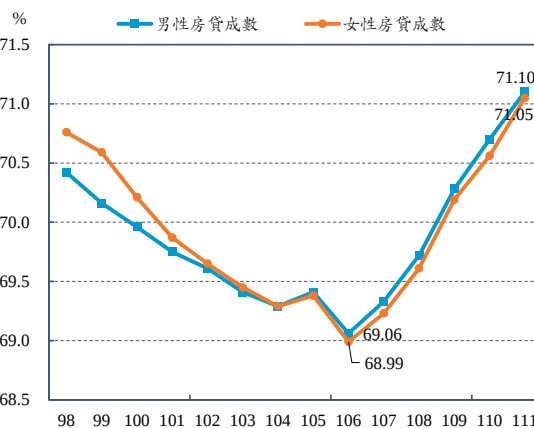
則反轉為男性高於女性，111 年

銀行對男性及女性平均房貸成

數分別為 71.10%及 71.05%。

反映近年男性薪資成長幅度多高

於女性⁵，有助其提升還款能力，



註：1.房貸成數係以算數平均值計算。

2.自 98 年起，受本行選擇性信用管制、房市景氣下滑、課徵房地合一稅及不動產持有稅負加重等因素影響，男女房貸成數趨減，於 106 年觸底後逐步回升。

資料來源：金融聯合徵信中心。

⁵ 如 110 年男性薪資年增率為 3.79%高於女性之 2.05%。

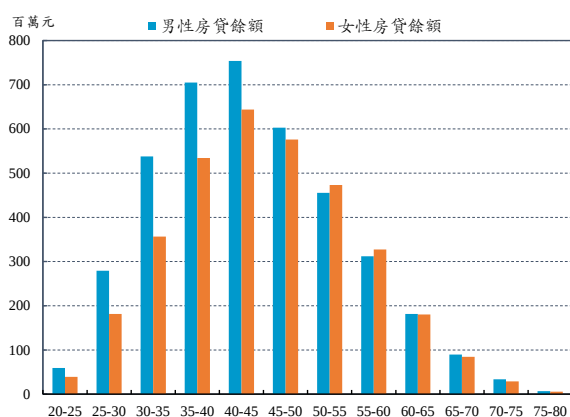
進而使男性房貸成數略高於女性。

(三)45 歲以前，男性房貸人數與房貸餘額高於女性

1.若綜合性別與年齡別資料分析，45 歲之前男性房貸之平均餘額(圖 5)及房貸人數(圖 6)均高於女性，其中**男性與女性在 30-35 歲及 35-40 歲之房貸餘額及房貸人數差距最為顯著。**

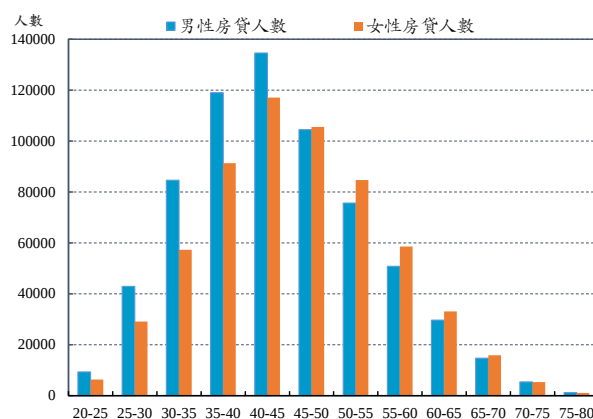
2.**超過 45 歲後，男性與女性之房貸平均餘額及房貸人數差異程度趨減**，其中 50-55 歲及 55-60 歲女性之房貸餘額高於男性，60 歲以後則仍以男性較高；至於房貸人數變化情形雷同。探究原因，可能係年輕時男性多為家庭主要經濟來源，而年紀稍長後，女性把購屋當成保守的理財投資，另外可能與女性經濟自主能力升高有關。

圖 5 不同年齡之男性與女性房貸餘額比較



註：基準日為 111 年底。
資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 6 不同年齡之男性與女性房貸人數比較



註：基準日為 111 年底。
資料來源：金融聯合徵信中心。

(四)中、高年收入男性之房貸人數、房貸餘額及房貸成數多高於女性

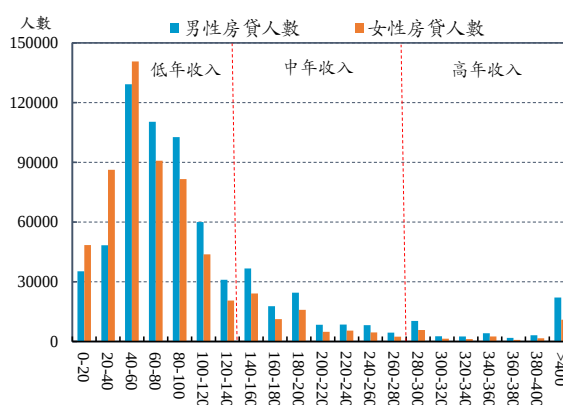
1.若綜合性別與年收入別資料觀察，以年收入 20 萬元為一級距，共設定 21 組級距，並將其區分為低年收入、中年收入及高年收入等三大群組⁶，分析結果如下：

(1)低年收入(140 萬元以下)群組中，男性房貸人數占其整體房貸人數之 76.7%，低於女性之 84.7%；中年收入(140 萬元至 280 萬元)及高年收入(280 萬元以上)組群之男性房貸人數占比分別為 16.3%及 7%，則高於女性之 11.3%及 4%，顯示**男性房貸人數以中、高收入者為多，女性則集中於低收入者。**

(2)進一步觀察低年收入群

組，僅 60 萬元以下女性之房貸人數高於男性，其中年收入 20-40 萬元之女性房貸人數與男性差距最大，至於**年收入 60 萬元以上者之房貸人數仍以男性居多(圖 7)。**

圖 7 不同年收入之男性與女性房貸人數比較



註：基準日為 111 年底。

資料來源：金融聯合徵信中心。

⁶ 年收入 0-20 萬元至 120-140 萬元屬低年收入，年收入 140-160 萬元至 260-280 萬元屬中年收入，年收入 280-300 萬元至 400 萬元以上屬高年收入群組。

(3)圖 8 顯示男女平均房貸餘額隨年收入遞增，在低、中年收入

組群，女性平均房貸餘額多高於男性，但在高年收入組群，則

男性多高於女性。

(4)值得注意的是，年收入 20 萬元以下房貸者，不論男性或女性

平均房貸餘額均逾 500 萬元，甚至高於年收入 20 萬元至 80

萬元房貸者，此與其還款能力顯不相當，探究原因可能係低報

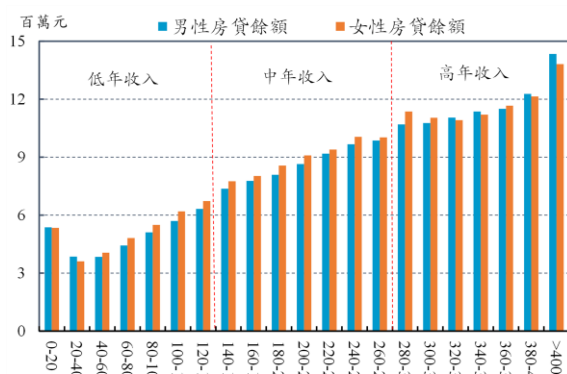
所得、家長資金挹注或親友合購等所致。

2.如圖 9 顯示，女性在低年收入區間之房貸成數多高於男性，

惟在中、高年收入區間，則以男性房貸成數較高，顯示男性與

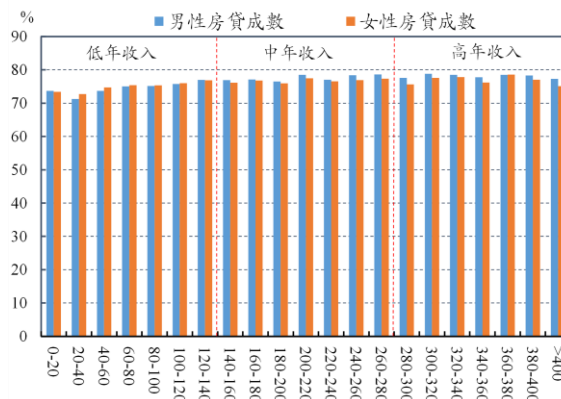
女性間還款能力差異，亦為影響其房貸成數因素之一。

圖 8 不同年收入之男性與女性房貸
餘額比較



註：基準日為 111 年底。
資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 9 不同年收入之男性與女性房貸
成數比較



註：基準日為 111 年底。
資料來源：金融聯合徵信中心。

3.為瞭解近十年男女房貸相關數據之差異情形，本研究進一步

就 111 年及 101 年男性與女性之低年收入、中年收入及高年收

入三大群組分別進行 t 檢定⁷(顯著水準 0.05)，以分析不同收入群組間之男性與女性房貸人數、房貸餘額及房貸成數是否顯著增加，結果如下：

(1)如表 1 顯示，中年收入男性房貸人數顯著增加；以房貸餘額來看，除低收入女性與高年收入男性不顯著外，其餘群組均顯著增加；房貸成數則無分男性與女性均顯著增加。

表 1 各年收入群組男性與女性 t 檢定結果

111 年及 101 年比較(p 值)	房貸人數		房貸餘額		房貸成數	
	男	女	男	女	男	女
低收入	0.057	0.072	0.020*	0.052	0.019*	0.005*
中年收入	0.036*	0.051	0.016*	0.025*	0.001*	0.001*
高年收入	0.111	0.141	0.088	0.043*	0.001*	0.001*

註：顯著水準 0.05，*表示差異顯著增加。

資料來源：本行金檢處自行計算。

(2)整體而言，女性中、高年收入群組房貸餘額較十年前顯著增加，且各年收入群組房貸成數亦同步增加，同樣地，男性相關數據亦顯著增加，惟大抵上仍以男性變化較顯著。

⁷ t 檢定評估兩個群組是否有差異，或一個群組高於另一群組。

三、房貸利率調升對不同性別借款人之衝擊差異有限

(一) 以聯徵中心公布之 111 年 12 月底男性及女性平均每人房貸金額、利率及房貸成數估算，當利率上升 1 碼，將使男性每年房貸利息增加 14.9 千元，而女性則增加 14.2 千元(表 2)，男女差異不大。

(二) 若房貸期限為 30 年，則男性利息共增加 447 千元，女性利息共增加 426 千元，兩者僅差 21 千元，顯示房貸利率調升對不同性別借款人之衝擊差異有限。

表 2 房貸利率調升 1 碼對不同性別房貸借款人之影響

單位：千元、%

性別	111 年底				房貸利率調升 1 碼	
	每人平均房貸金額	平均利率	房貸成數	每年原繳利息 (1)	每年多繳利息 (2)	每年應繳利息 (3)=(1)+(2)
男	5,975	2.02	71.10	120.7	14.9	135.6
女	5,670	2.02	71.05	114.5	14.2	128.7

註：平均利率及房貸成數係以算數平均計算。

資料來源：金融聯合徵信中心、金管會；本行金檢處自行計算。

四、結論

在我國傳統觀念的束縛下，許多女性面對婚姻、家庭與就業羈絆，很難擁有自己空間，尤其買房更為人生重要大事，因此男性與女性能否公平地自金融機構取得所需房貸或其他金融服務，至關重要。主要研究結果如次：

- (一) 本國銀行辦理房貸業務，除考量擔保品價值外，借款人還款能力亦為評估要項之一。我國男性薪資普遍較優，使其還款能力相對女性為佳，導致本國銀行對男性房貸餘額與件數、房貸占比與件數占比均高於女性。
- (二) 104 年以來，男性房貸成數多高於女性，可能係因同期間男性薪資成長幅度亦大抵相對女性顯著，有助提升其還款能力所致。
- (三) 若納入年齡因素考量，45 歲以前男性平均餘額及房貸人數均高於女性，可能係年輕時男性多為家庭主要經濟來源，而年紀稍長後，女性把購屋當成保守的理財投資，另外可能與女性經濟自主能力升高有關。
- (四) 近年來本國銀行對男性及女性房貸利率差異不大，以致銀行調升房貸利率時，不同性別借款人遭受衝擊差異亦有限。
- (五) 在男女平均房貸餘額隨年收入遞增下，女性在低年收入區間

之房貸人數、平均房貸餘額及房貸成數多高於男性，但在中、高年收入區間則以男性表現較佳，顯示男性與女性間還款能力差異，亦為影響其房貸成數因素之一。

五、政策建議

- (一)鑑於男女因薪資或收入差異，可能導致還款能力較弱之女性，相對較不易取得銀行核予較高之房貸額度與房貸成數，未來似可考量透過金融主管機關之政策宣導，鼓勵銀行適度提高對薪資收入較低女性之授信意願及額度，協助其較易取得房貸，以達到普惠金融目的。
- (二)在國內經濟情勢發生不利變化時(例如發生嚴重疫情)，政府似可參酌本行「中小企業專案房貸」或財政部「青年安心成家購屋優惠房貸精進方案」之作法，透過跨部會協商，對薪資收入較低之族群給予優惠利率、適度延長房貸年限等政策性補助措施，以減輕其購屋負擔，且執行相關措施時亦可考量本報告分析所建立之各項分析指標(例如年收入)，以促進性別包容性。

六、未來分析方向

囿於資料來源有限，本報告目前僅顯示房貸性別統計部分面向之分析結果。為瞭解不同性別在銀行授信政策中，是否仍有其他關鍵因素影響其受到平等對待，刻正規劃洽請聯徵中

心提供房貸客戶之性別相關統計，例如對不同擔保座落縣市或職業之男性與女性借款人資料，可供未來以更多維度分析銀行房貸業務之性別差異情形。

參考文獻

IMF (2016), “Gender equality and economic diversification,” IMF Working Paper No. 2016/140.

BIS (2008), “The housing meltdown: Why did it happen in the United States?” BIS Working Paper No. 259.

Tsai, I.-C. (2022), “Have men and women become equal in the housing market? Effects of gender on mortgage rate.” *Journal of Housing and the Built Environment*, 37, 2157–2177.

