

大臺中房市交易動態資訊平台



經濟指標小教室

需求面篇

(人口指標概況、薪資水準、勞動市場表現)

【第二版】

113.6.25



仲介



地政士



代銷



租賃



估價師



不動產開發

目錄

Contents



01 人口指標概況

02 薪資水準

03 勞動市場表現

04 小結

人口指標概況

- 家戶數變化
- 人口自然增加
- 人口社會增加
- 人口成長
- 人口紅利
- 112年度全國人口概況



家戶數變化

⊕ 定義

係依戶籍法規定在同一家或同一處所同一主管人之下，共同生活或經營共同事業者為一戶；單獨生活者，得為一戶。

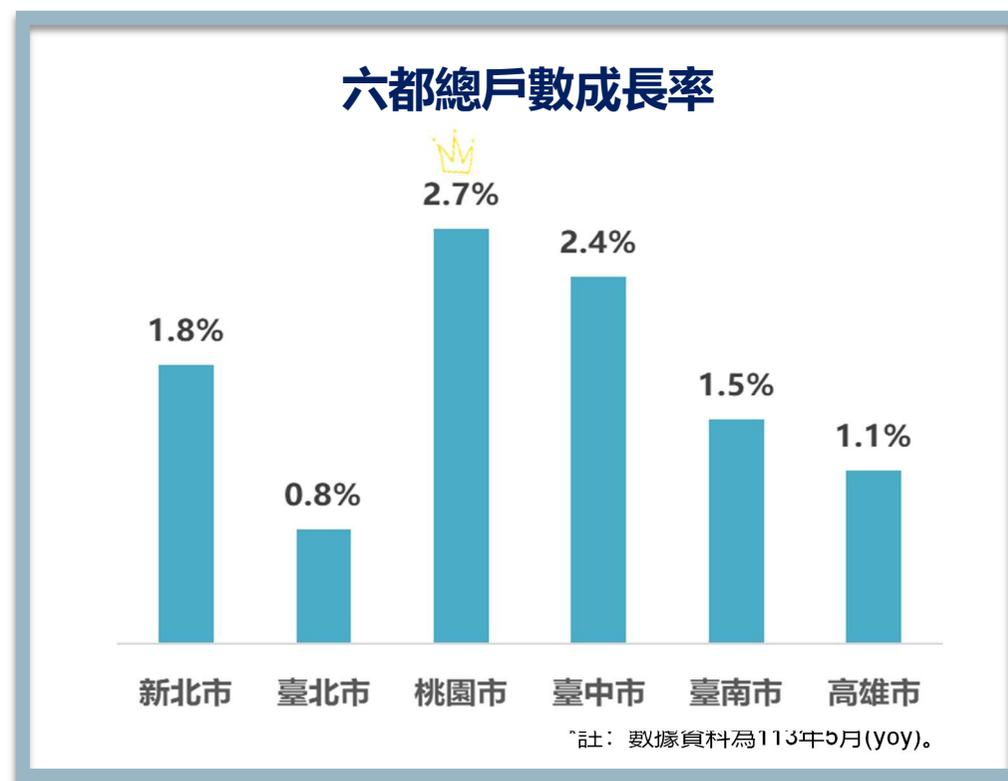
⊕ 說明

家戶數量變化與房地產景氣呈正相關，通常房市熱絡、新成屋完工量大時，均會帶動家戶數大幅增加，亦有可能因**家庭結構**出現轉變而異動。



六都家戶數變化

區域別	戶數	人口數
新北市	1,683,395	4,043,236
臺北市	1,066,580	2,507,673
桃園市	913,145	2,324,804
臺中市	1,070,157	2,851,309
臺南市	731,364	1,859,687
高雄市	1,155,738	2,735,308
六都總計【A】	6,620,379	16,322,017
全國總計【B】	9,295,780	23,413,608
六都佔全國比例【A/B】	71.22%	69.71%



➡ 六都家戶數統計如上圖表所示，**台中市**人口數僅次於**新北市**，躍居臺灣第二大城，在人口紅利加持下，有望帶動區域經濟及房市發展。

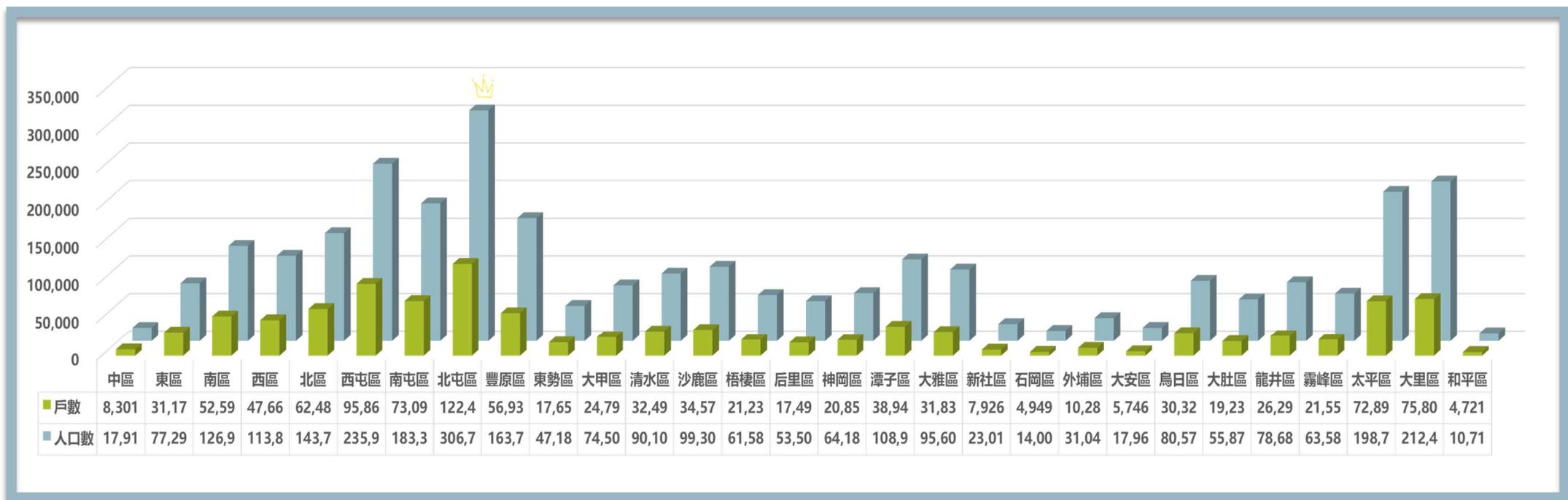
桃園市居家戶數成長之冠，增幅為**2.7%**。↑



台中市各行政區戶數及人口數(一)



台中市各行政區113年5月人口統計如下圖，**北屯區**(306,743人)為台中市**居住人口最多**區域，其次為**西屯區**(235,953人)，**大里區**(212,492人)則位居第三。以人口數對比該區域戶數量來看，可看出地方居住需求之強弱，亦為未來潛在房屋交易市場；人口移入可帶動區域發展，促進重大建設推動，當機能日趨完善時，房價有望連動成長。



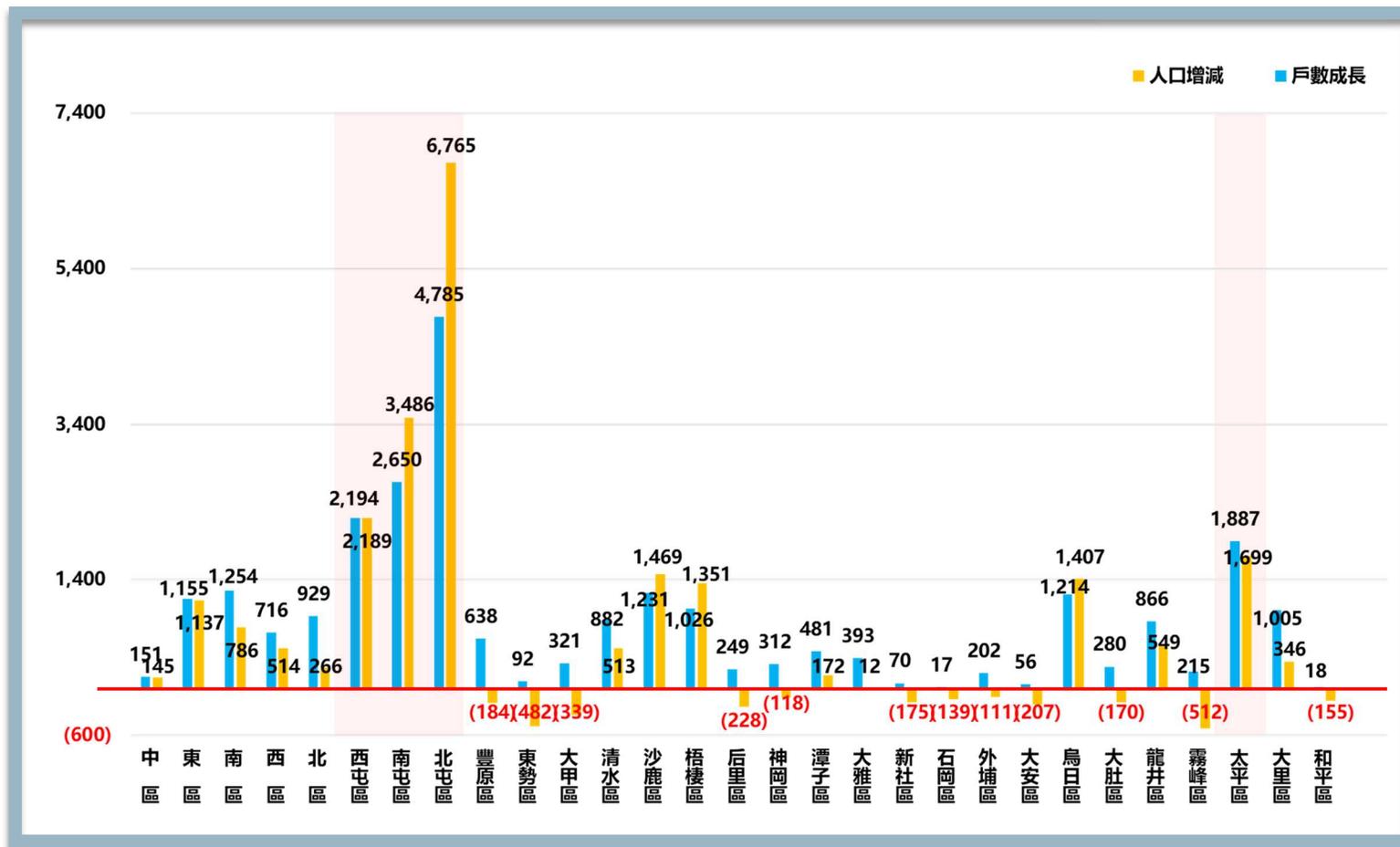
台中市各行政區戶數及人口數(二)

近幾年北屯區位居交易熱區，主要受惠於新興重劃區開發及各項重大建設所致；另位處台中門戶計畫的烏日區隨著當地大型開發案(註)遍地開花，使得該區戶數有顯著成長；值得一提的是，在海線雙港核心計畫持續推動下，海線地區尤其在梧棲區的戶數及人口數年增表現皆排前段班。

區域別	113年5月	112年5月	年增率 (%)	113年5月	112年5月	年增率 (%)	區域別	113年5月	112年5月	年增率 (%)	113年5月	112年5月	年增率 (%)
	戶數			人口數				戶數			人口數		
臺中市	1,070,157	1,044,868	2.42	2,851,309	2,831,323	0.71	后里區	17,498	17,249	1.44	53,500	53,728	-0.42
中區	8,301	8,150	1.85	17,919	17,774	0.82	神岡區	20,856	20,544	1.52	64,185	64,303	-0.18
東區	31,179	30,024	3.85	77,295	76,158	1.49	潭子區	38,949	38,468	1.25	108,974	108,802	0.16
南區	52,593	51,339	2.44	126,975	126,189	0.62	大雅區	31,833	31,440	1.25	95,604	95,592	0.01
西區	47,665	46,949	1.53	113,871	113,357	0.45	新社區	7,926	7,856	0.89	23,015	23,190	-0.75
北區	62,485	61,556	1.51	143,787	143,521	0.19	石岡區	4,949	4,932	0.34	14,005	14,144	-0.98
西屯區	95,863	93,669	2.34	235,953	233,764	0.94	外埔區	10,287	10,085	2.00	31,041	31,152	-0.36
南屯區	73,094	70,444	3.76	183,328	179,842	1.94	大安區	5,746	5,690	0.98	17,966	18,173	-1.14
北屯區	122,423	117,638	4.07	306,743	299,978	2.26	烏日區	30,324	29,110	4.17	80,573	79,166	1.78
豐原區	56,934	56,296	1.13	163,793	163,977	-0.11	大肚區	19,233	18,953	1.48	55,878	56,048	-0.30
東勢區	17,654	17,562	0.52	47,184	47,666	-1.01	龍井區	26,291	25,425	3.41	78,682	78,133	0.70
大甲區	24,790	24,469	1.31	74,505	74,844	-0.45	霧峰區	21,558	21,343	1.01	63,580	64,092	-0.80
清水區	32,499	31,617	2.79	90,104	89,591	0.57	太平區	72,893	71,006	2.66	198,742	197,043	0.86
沙鹿區	34,570	33,339	3.69	99,308	97,839	1.50	大里區	75,805	74,800	1.34	212,492	212,146	0.16
梧棲區	21,238	20,212	5.08	61,589	60,238	2.24	和平區	4,721	4,703	0.38	10,718	10,873	-1.43

*註：1、富旺國際複合式飯店、商場；2、超級娛樂購物城開發案；3、物流共和國台中園區；4、烏日轉運中心；5、烏日高鐵多功能商業中心；6、新光人壽-台中傑仕堡旅館大樓...等。

台中市各行政區戶數及人口數變化



台中市各行政區人口及戶數變化以113年5月數據與去年同期相比，仍聚焦在三屯區(西屯、南屯、北屯)，其中又以**北屯區**成長幅度最為驚人，而在台74線沿線地區中，又以**太平區**最受購屋民眾青睞。近期釋出台中第三間好市多將落腳海線，將有助於提升海線區域生活機能性並吸引人口移入。

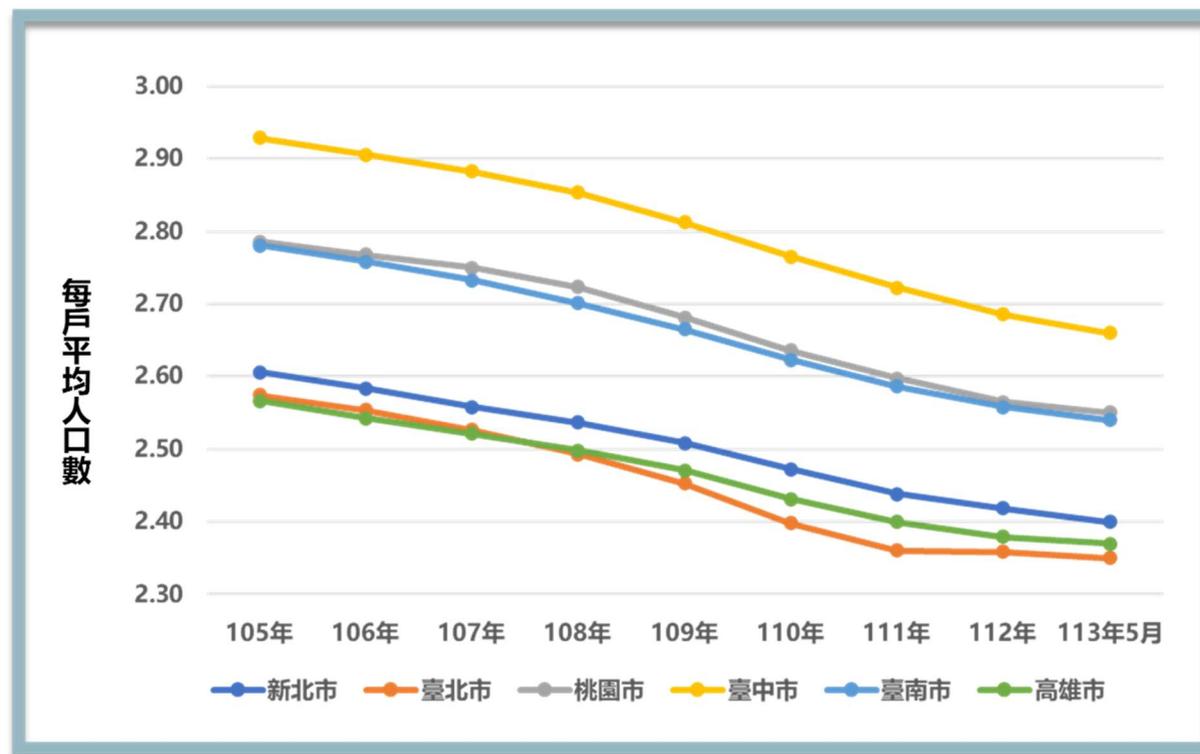
每戶平均人口數變化(以六都為例)

⊕ 定義

係依戶籍登記資料編算而得。指一戶中之平均人口數，意即人口數與戶數的比率。



六都家戶數變化表現如右圖，皆呈逐年下滑走勢，據國發會推估，其主要影響為**生育率降低且人口老化所致**；未來人口減少速度將日益增快，每戶平均人口數逐年減少趨勢已定。



$$\text{每戶平均人口數} = \text{戶籍登記人口數} \div \text{戶籍登記戶數}$$

人口自然增加

⊕ 定義

出生人數與死亡人數之差，即為**自然增加**。

⊕ 自然增加率計算公式

(出生登記人數 - 死亡登記人數)

年平均人口數 × 1,000‰



台中市各行政區人口自然增加情形

綜覽112年全年各行政區表現，**多呈人口負成長**，目前僅餘南屯區及北屯區人口自然增加數有超過100人，然增幅已有感收斂，**更加顯現少子化及人口老化問題。**

區域	出生數	死亡數	淨出生	區域	出生數	死亡數	淨出生	區域	出生數	死亡數	淨出生
中區	73	203	-130	大甲區	479	712	-233	外埔區	204	308	-104
東區	449	689	-240	清水區	621	807	-186	大安區	105	181	-76
南區	673	834	-161	沙鹿區	683	659	24	烏日區	549	588	-39
西區	506	861	-355	梧棲區	397	411	-14	大肚區	337	457	-120
北區	722	1,128	-406	后里區	336	500	-164	龍井區	506	587	-81
西屯區	1,346	1,343	3	神岡區	400	549	-149	霧峰區	378	583	-205
南屯區	1,072	956	116	潭子區	707	692	15	太平區	1,238	1,386	-148
北屯區	1,941	1,829	112	大雅區	646	620	26	大里區	1,275	1,358	-83
豐原區	918	1,375	-457	新社區	90	288	-198	和平區	80	143	-63
東勢區	224	554	-330	石岡區	80	183	-103	臺中市	17,035	20,784	-3,749

人口社會增加

⊕ 定義

人口遷入與遷出之差，即為**社會增加**。

⊕ 社會增加率計算公式

(遷入人口數 - 遷出人口數)

—————
年中人口數 × 1,000‰



台中市各行政區人口社會增加情形

揮別111年多數行政區淨遷入屬負成長態樣，112年各區社會人口皆有爆發性成長，全市年增9.17倍，台中不斷地優化交通、建設、經濟發展等計畫，磁吸效應持續發威，並依舊由北屯區遙遙領先；若以年成長表現來看，分別由東區(7.39倍)、南屯區(4.71倍)及太平區(4.67倍)拿下前三名，海線地區屬梧棲區(3.86倍)移入人口最多。

地區	遷入	遷出	淨遷入	地區	遷入	遷出	淨遷入	地區	遷入	遷出	淨遷入
中區	1,993	1,714	279	大甲區	2,422	2,242	180	外埔區	1,060	1,057	3
東區	5,393	3,855	1,538	清水區	4,110	2,947	1,163	大安區	522	603	-81
南區	8,066	6,464	1,602	沙鹿區	5,373	3,594	1,779	烏日區	5,101	2,990	2,111
西區	8,202	6,577	1,625	梧棲區	3,116	1,931	1,185	大肚區	1,904	1,958	-54
北區	9,582	7,857	1,725	后里區	1,463	1,313	150	龍井區	3,597	2,990	607
西屯區	14,395	10,823	3,572	神岡區	2,440	2,237	203	霧峰區	2,234	2,298	-64
南屯區	12,279	8,093	4,186	潭子區	4,338	4,013	325	太平區	9,806	7,457	2,349
北屯區	20,110	11,720	8,390	大雅區	3,659	3,252	407	大里區	8,167	7,042	1,125
豐原區	5,556	4,627	929	新社區	640	636	4	和平區	447	509	-62
東勢區	1,288	1,307	-19	石岡區	468	426	42	臺中市	147,731	112,532	35,199

112年六都人口自然增加及社會增加概況

地區	自然增加			社會增加		
	出生	死亡	淨出生	遷入	遷出	淨遷入
新北市	18,463	29,958	-11,495	210,461	153,397	57,064
臺北市	16,027	20,357	-4,330	164,913	129,378	35,535
桃園市	17,910	16,103	1,807	122,067	87,893	34,174
臺中市	17,035	20,784	-3,749	147,731	112,532	35,199
臺南市	9,351	17,928	-8,577	78,640	62,934	15,706
高雄市	15,805	25,576	-9,771	126,931	107,356	19,575
六都	94,591	130,706	-36,115	850,743	653,490	197,253
全國	135,571	205,368	-69,797	1,126,548	900,949	225,599

➡ 六都中，**僅桃園人口自然增加為正成長**，然增幅亦已出現收斂，其餘五都皆呈「**生不如死**」，並持續惡化，即可看出**生育率低落、人口老化問題日趨嚴重**。

➡ **社會增加**出現爆發性成長，推測原因可能為：一、邊境解封與我國經濟復甦而使來台工作人口增加(例：外籍移工)，二、因疫情關係致被除籍之旅外國人重新恢復國籍。

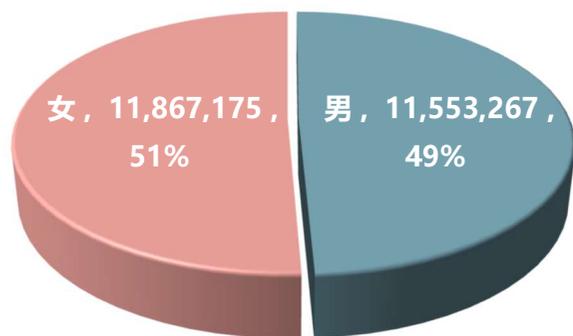




人口成長

⊕ 定義

一個國家或地區的自然增加與社會增加之總和，即為人口成長。當人口成長(率)為正值，代表人口增加；反之為負值時，則代表人口減少。



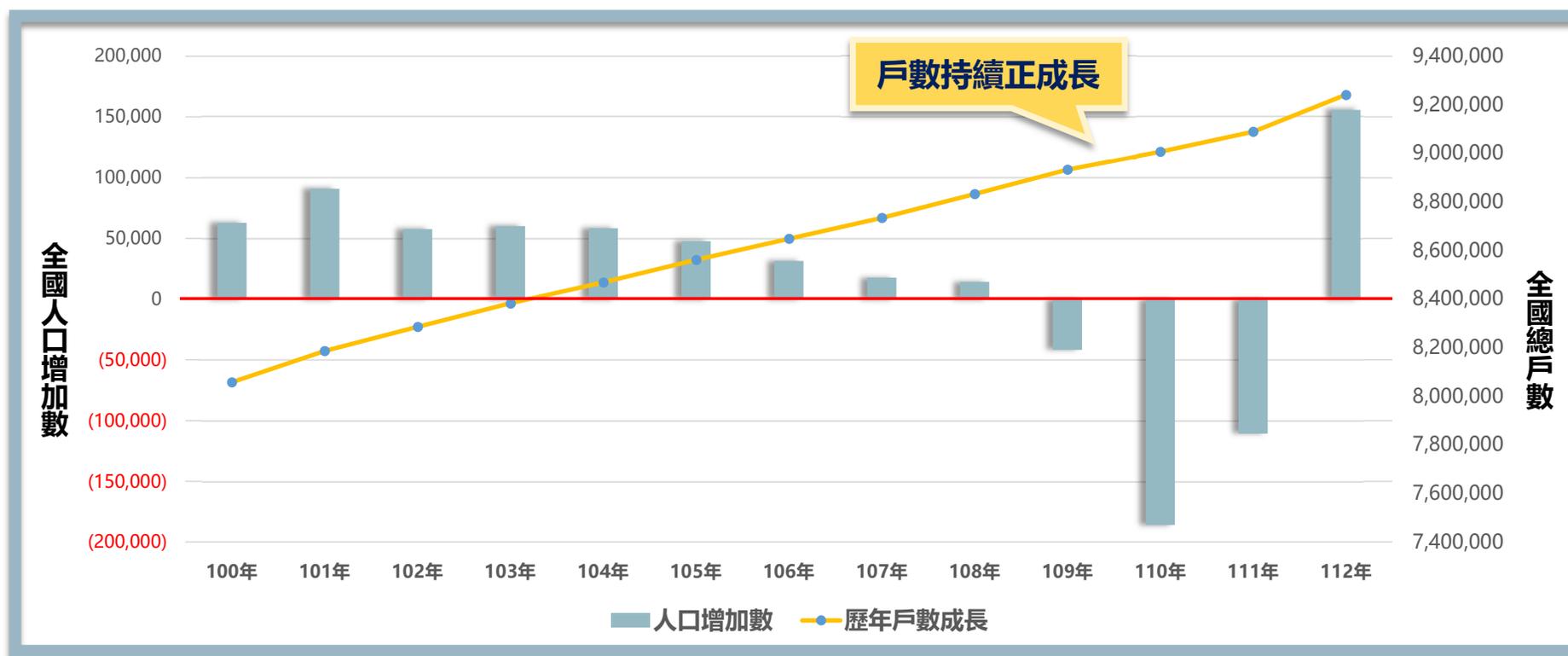
- 統計至112年底，臺灣總人口數為**23,420,442**人，人口增加率為**6.7%**。



全國人口成長 & 家戶數變動



以臺灣現有的社會發展與人口結構而言，**家戶數持續成長**主因為**家庭結構改變**(P.17) 伴隨的居住需求增加。



家戶數結構變動表

觀察我國於105年至112年間之家戶數結構變化，近八年間**一人家戶數**成長約57萬戶，而**五人以上家戶**則由124萬戶降至103萬戶，**銳減21萬戶**，可明顯看出**家庭結構改變**。

早期常見三代同堂，然隨著社會變遷，逐漸轉為小家庭形式，更於多方因素影響下，諸如**婆媳問題、多元成家、單親教養...等**，單戶居住人口愈來愈少。居住型態轉變將使**大坪數房屋轉手度變差**，亦影響未來建商推案的產品定位，同時為能推出符合消費者購屋預算的產品，**新案朝小坪數規劃**方向明確。

戶別	年度	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	112年	112年及105年 相差值	112年及105年 成長率(%)
1人家戶		2,747,386	2,814,583	2,877,432	2,954,041	3,041,975	3,133,858	3,221,546	3,323,808	576,422	20.98
2人家戶		1,688,064	1,719,466	1,754,995	1,791,191	1,833,256	1,873,035	1,912,529	1,956,412	268,348	13.3
3人家戶		1,555,706	1,571,035	1,587,408	1,604,385	1,619,929	1,629,386	1,641,730	1,662,984	107,278	5.53
4人家戶		1,326,372	1,319,952	1,313,546	1,308,361	1,298,969	1,279,106	1,261,771	1,260,468	-65,904	-4.87
5人以上家戶		1,243,305	1,223,417	1,200,555	1,174,232	1,139,157	1,090,661	1,051,357	1,036,642	-206,663	-15.44
加總		8,560,833	8,648,453	8,733,936	8,832,210	8,933,286	9,006,046	9,088,933	9,240,314	679,481	6.17

人口紅利

⊕ 廣義定義

指在人口結構變遷過程中，當工作年齡人口(15歲到64歲)比例上升時，由於這一人口結構變化所帶來的經濟發展機會。**人口紅利通常發生在人口結構由高出生率和高死亡率轉變為低出生率和低死亡率的過程中。**

⊕ 說明

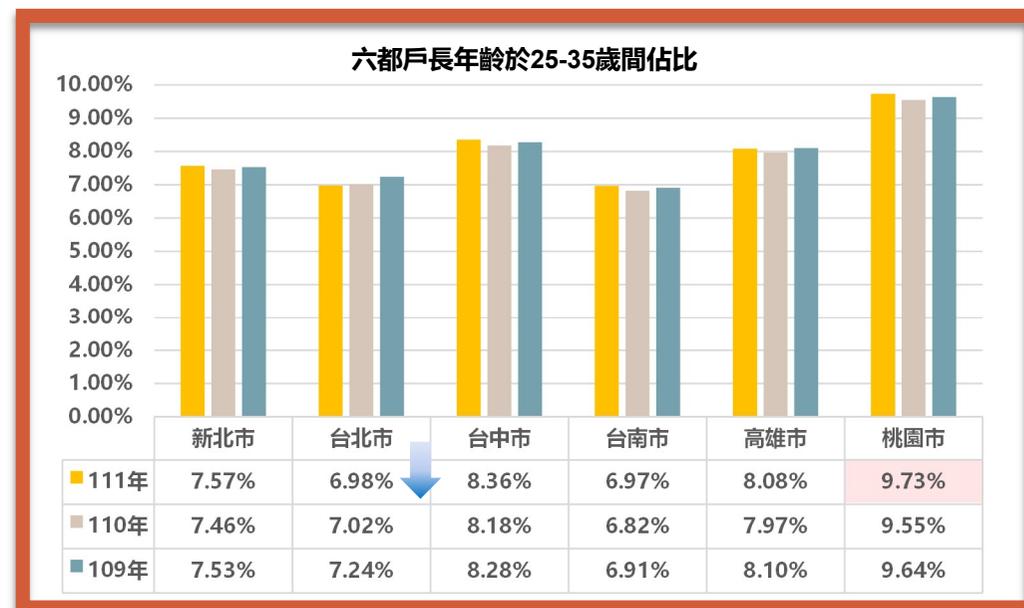
當一個國家或地區的年輕人口比例增加，且相對於非工作年齡人口(例如兒童和老年人)的數量較少時，該國家或地區即可能獲得人口紅利。這意味著有更多的勞動力可用於生產和經濟活動，這可能帶來經濟增長、創造就業機會、提高生活水平等益處。**人口紅利的實現通常需要一個支持性的經濟和社會環境**，包括教育和技能培訓機會、良好的就業市場、適當的勞動力市場彈性等。此外，人口紅利也需要有效的**政府政策和投資**，以確保這一人口結構變化轉化為可持續的經濟發展和社會進步。

*註：勞動力年齡人口係指15歲以上可以工作之民間人口，包括就業者及失業者。另據國發會三階段年齡人口結構區分：0~14歲為幼年人口；15~64歲為青壯年人口(工作年齡人口)；65以上為老年人口。此篇人口紅利所指為介於15~64歲之工作年齡人口數。

人口紅利 - 六都戶長年齡佔比

統計至111年第三季，六都戶長平均年齡以**桃園市**最為年輕，較戶長平均年齡最高的台北市年輕約4歲左右；**房屋價格、就業機會、交通便利性**等均成為影響年輕首購族群的購屋選擇要件，牽動人口紅利成長。近三年間六都戶長年齡於25-35歲間之佔比仍以桃園市較高，桃園位處雙北以南，桃園捷運開通後，大幅提升北往的交通便利性，加上桃園當地的政策走向及產業發展，皆極具誘因；反觀台北市為唯一六都中年輕戶長比例下降區域，推測與高房價難入手有關。（*註：目前政府公開資訊僅揭露至111年第三季）

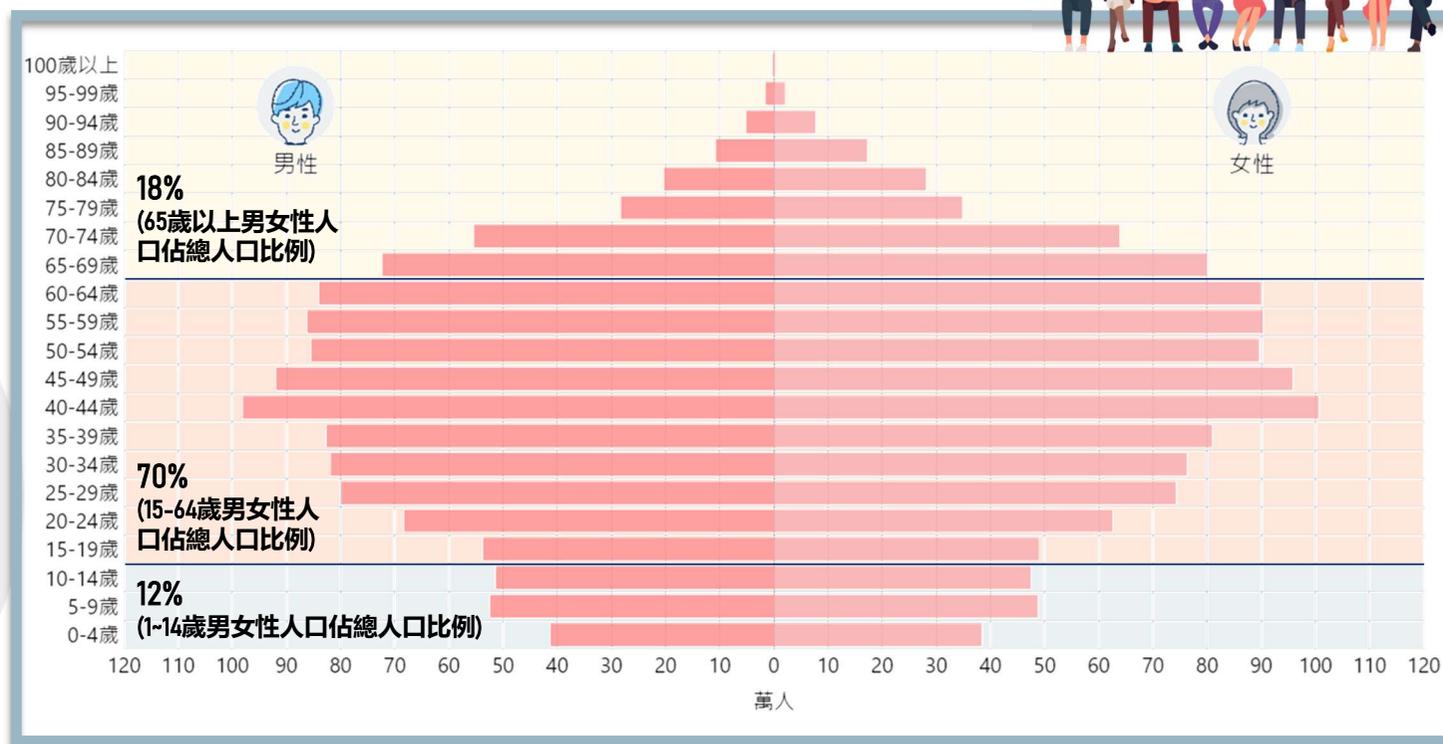
縣市/地區	總戶長數	戶長平均年齡
新北市	1,633,620	55.35
台北市	1,046,636	57.00
台中市	1,029,814	54.78
台南市	715,303	56.75
高雄市	1,134,760	55.61
桃園市	875,071	53.41
全國	9,065,832	56.07





112年度全國人口概況

據最新統計資料顯示，112年度我國總人口數**由負轉正**，然與房市相併討論之**少子化、高齡化、家庭結構變動**等話題，將影響未來規劃產品定位及購屋需求偏好。

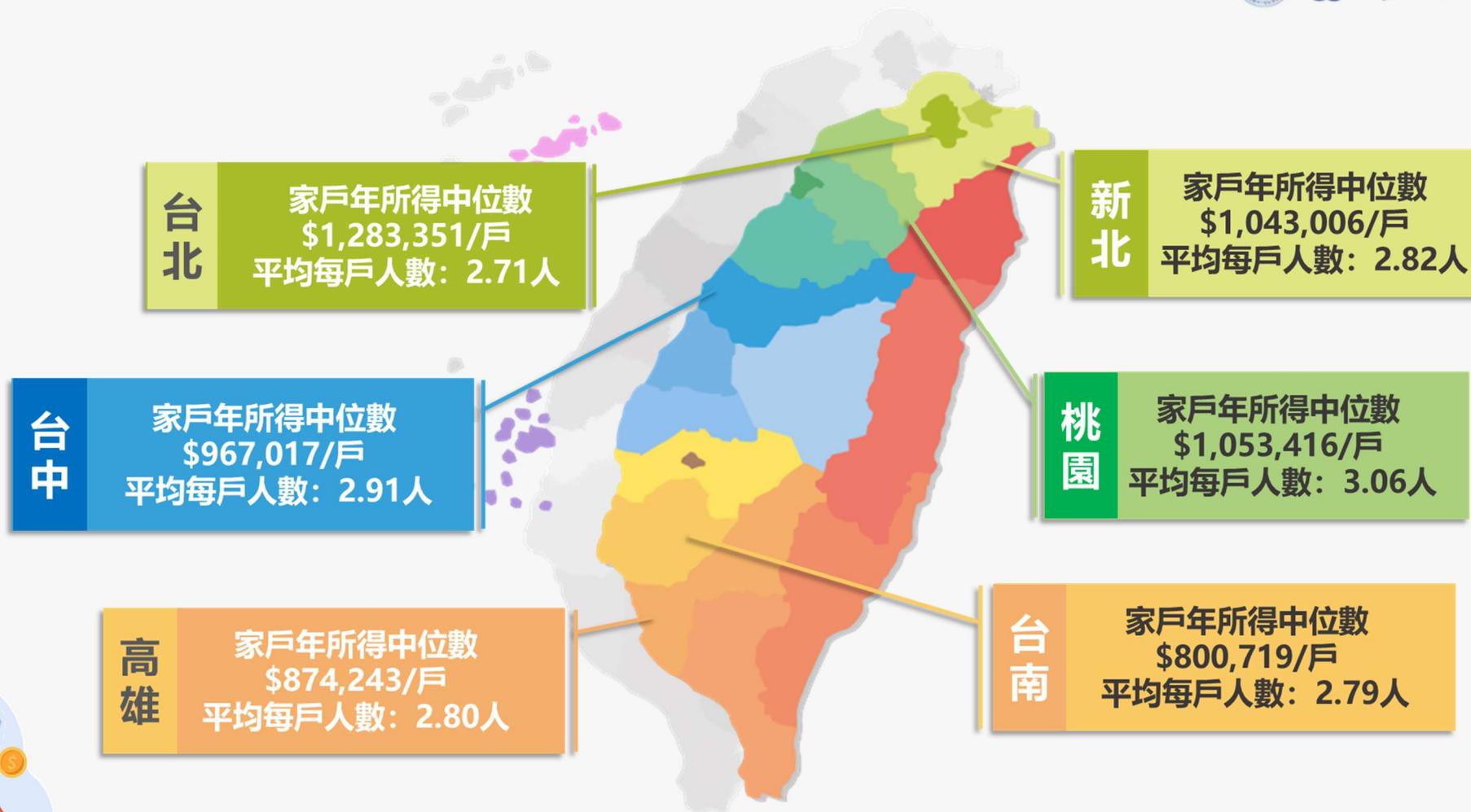


薪資水準

- 六都家戶所得水準
- 各行業別薪資水準
-工業、服務業
- 房價所得比



六都家戶所得水準



*註：112年尚無完整年度數據，**以上資料為111年。**



112年各行業別薪資水準-工業、服務業

112年全年受僱員工人數平均為817萬8千人；每人每月經常性薪資平均為45,496元，年增2.43%；總薪資平均為58,545元，年增1.42%。

行業別	工業					服務業										
	礦業及土石採取業	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營建工程業	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	金融及保險業	不動產業	專業、科學及技術服務業	教育業(不含小學以上各級公立學校等)	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業
112年平均	59,498	60,776	96,138	47,051	49,489	53,570	62,323	38,563	81,063	98,242	56,730	69,019	33,215	68,200	41,347	39,108
與上年增減值比較	873	325	535	1,096	944	1,532	91	2,464	1,921	-2,148	-470	1,291	979	1,657	1,461	1,543
與上年增減率(%)比較	1.49	0.54	0.56	2.38	1.94	2.94	0.15	6.83	2.43	-2.14	-0.82	1.91	3.04	2.49	3.66	4.11

*註1：總薪資指本月內實際支付月底在職受僱員工之平均每人總薪資，包含經常性薪資（含本薪、按月給付之固定津貼及獎金）、非經常性薪資（含加班費、年終獎金、非按月發放之績效獎金與全勤獎金等）。

*註2：全體受僱員工含本國籍、外國籍之全時員工及部分工時員工，本篇僅就全時員工資料顯示。





111年各行業別薪資水準-工業、服務業

⊕ 定義

係指將全體受僱員工(不含執行業務所得者) 按全年總薪資由小到大排列, 取位於中間點的數字。



➡ 統計我國近十年以來的薪資水準變化, 以民國102年與111年數據相比, 薪資中位數差距為7.4萬元、薪資平均數差距為13.9萬元, 兩者落差接近兩倍, 顯示**貧富差距越來越大**, 也代表一般民眾的**購屋能力未增反減**。

統計	年度	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	增加率% (102年vs.111年)
中位數(萬元)		44.4	45.4	46.3	46.4	47.4	49.0	49.7	50.1	50.6	51.8	16.7
平均數(萬元)		55.4	57.4	58.8	59.1	60.6	62.9	64.1	65.0	67.0	69.3	25.1

*註: 本項統計對象包含工業及服務業場所單位僱用之領薪員工, 包括本國籍、外國籍之全時員工及部分工時員工, 但不包括農林漁牧業、政府機關、小學以上公私立學校, 以及宗教、職業團體及類似組織等行業僱用之員工。另108年起擴增行業範圍包括「研究發展服務業」(屬專業、科學及技術服務業)、「學前教育」(屬教育業)及「社會工作服務業」(屬醫療保健及社會工作服務業)。

房價所得比

⊕ 定義

需花多少年的可支配所得才買得到一戶中位數住宅，房價所得比之市場通說為「**不吃不喝幾年才能買房**」。

⊕ 計算公式

中位數房價

家戶年可支配所得中位數

數值愈高，表示房價負擔能力愈低

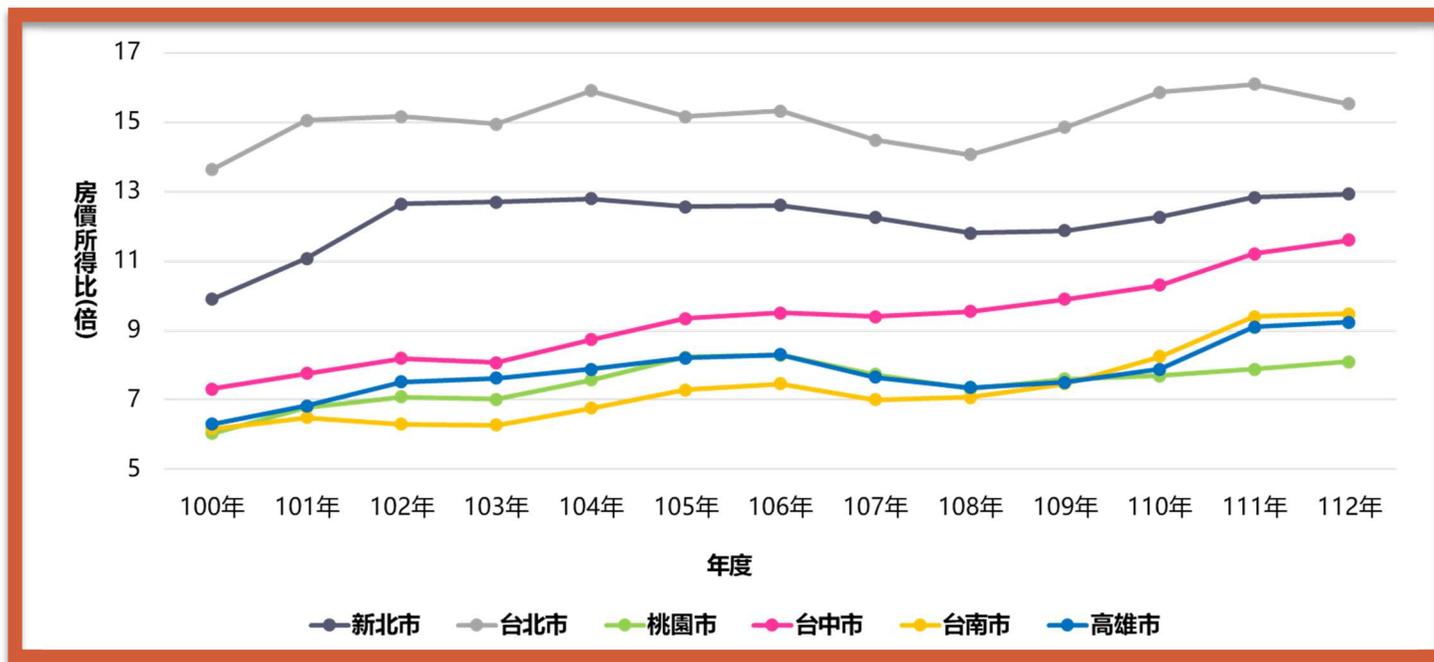
⊕ 變數項目

房價： 不動產成交案件實際資訊申報登錄之住宅類交易價格資料，並算出中位數住宅價格。

所得： 統計各縣市申報家戶稅後所得中位數所得為基礎，再依行政院主計總處按季公布行業別「經常性薪資」資料，進行各縣市最新季度所得推估，並與家庭收支調查可支配所得數據進行調整，求得中位數家戶可支配年所得。

六都房價所得比走勢

統計六都至民國112年為止房價所得比表現，分別為：臺北市15.53倍、新北市12.93倍、桃園市8.11倍、臺中市11.59倍、臺南市9.48倍、高雄市9.24倍。整體而言，**六都房價所得比呈逐年上揚**，表示六都民眾買房的壓力與日俱增，自身所得能力愈來愈難以負荷。以**臺中市**為例，**得不吃不喝11.6年才買得起房**。



判斷基準

現階段房價所得比應以**6-8倍為合理範圍**，但目前**臺中市**已逾11倍，房價達**過高**標準，房市呈不健全狀態。



勞動市場表現

- 失業率
- 就業率
- 無薪假



失業率

⊕ 定義

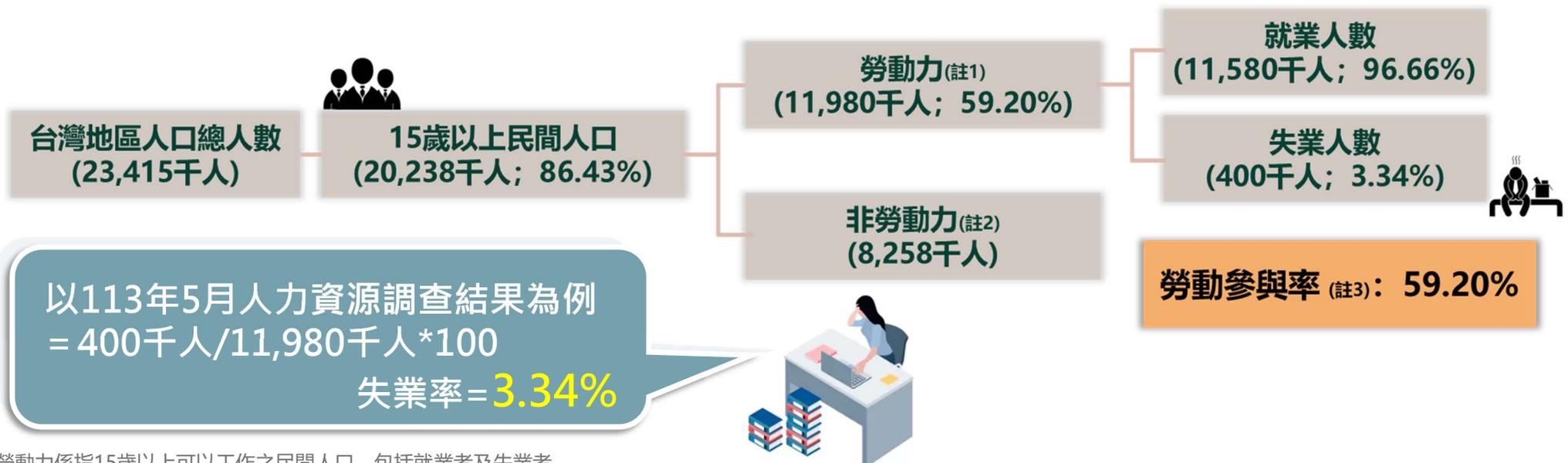
指年滿15歲以上，同時具有：

(1)無工作 (2)隨時可以工作 (3)正尋找工作或已找工作在等待結果三項條件者。

⊕ 計算公式

$$= \text{失業者} / \text{總勞動人口} * 100$$

$$= \text{失業者} / (\text{失業者} + \text{就業者}) * 100$$



*註1：勞動力係指15歲以上可以工作之民間人口，包括就業者及失業者。

*註2：非勞動力係指15歲以上不屬於勞動力之民間人口，包括因求學或準備升學、料理家務、高齡65歲(含)以上、身心障礙、想工作而未找工作及其他原因等，而未工作亦未找工作者。

*註3：勞動力參與率是指勞動力占15歲以上民間人口的比率，其中勞動力包括已有工作的就業者及正在找工作的失業者。

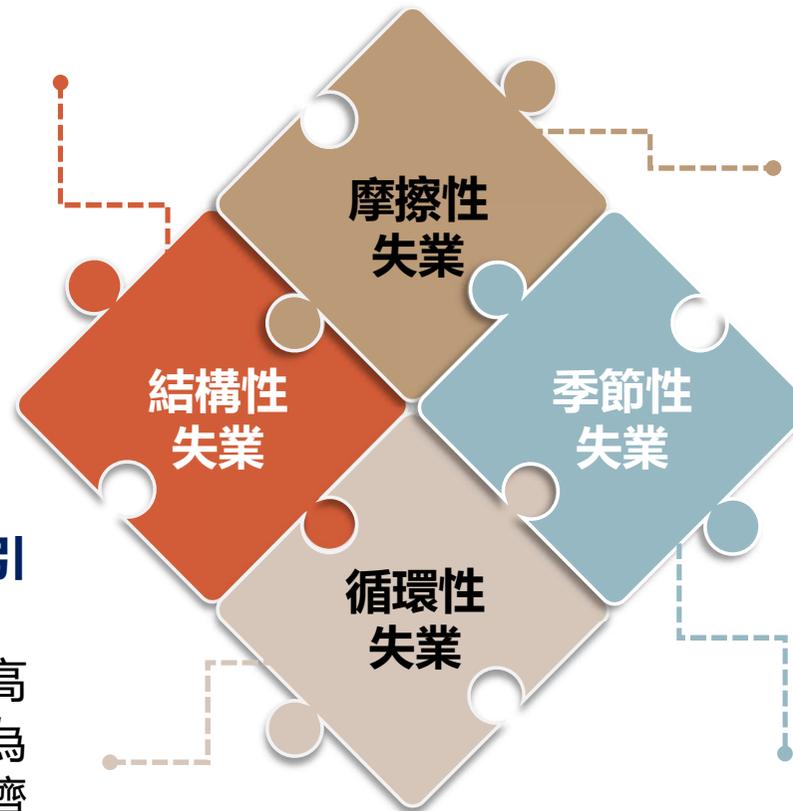
「失業」四大類型

勞動力供需結構不匹配而產生的失業

列舉：中國轉型服務業及高技術產業，間接造成傳統製造業結構性失業。

由經濟衰退或景氣下滑引起的失業

列舉：2010年美國創下高達10.8%失業率，主因為經濟條件轉差，步入經濟蕭條階段。



尋找或轉換工作過程中的暫時性失業，多為自願的

列舉：應屆畢業生剛投入職場，或一些轉換新工作的過渡期。

特定行業或職業在某些季節性時期需求下降而產生的暫時性失業

列舉：遊樂園或度假村在冬季可能會關閉。

就業率

⊕ 定義

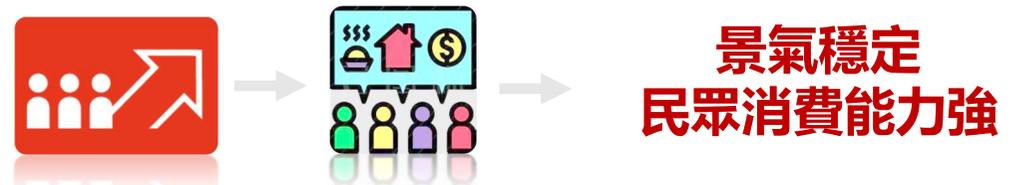
即**年滿15歲**且符合下列情形之一者：

(1)從事有酬工作(不論時數多寡)，或每週工作15小時以上之無酬家屬工作；(2)有工作而未做之有酬工作者；(3)已受僱用領有報酬但因故未開始工作者，均視為就業者。

⊕ 說明

範圍包含**雇主、受僱者、自營業者及無酬家屬工作者**等，為觀察勞動市場變化的重要指標。通常以**年增率**解讀整體經濟轉強或轉弱。

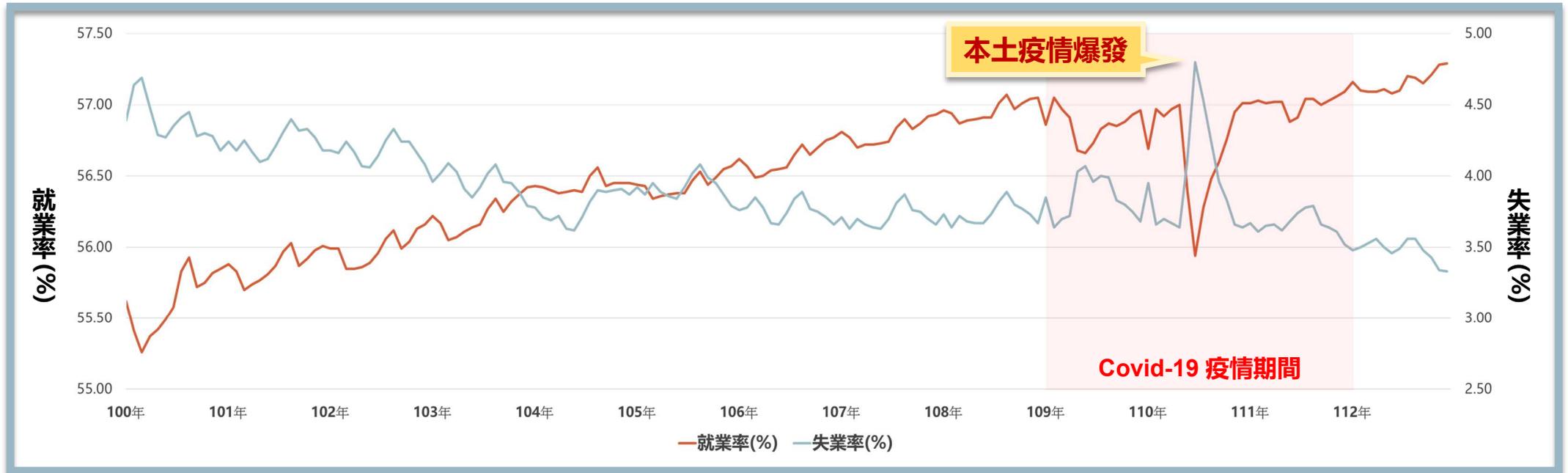
當就業人數上升



當就業人數下降



就業率與失業率表現



110年Q2期間**本土疫情**爆發直接衝擊我國內需市場，造成**失業率驟升、就業率急跌**，直至Q3商業活動恢復後失業情形才逐漸改善。

常理而言，勞動力市場強勁等於是經濟強勁的表現。然**就業率下滑不一定代表景氣轉差，也可能是願意就業的人數減少**。以不動產相關行業之營建業為例，勞動部最新發布的人力需求調查顯示，**營建業需求淨增加3,827人，為歷年同期新高**，日曬雨淋的技術活已漸無新人新血注入，當市場太多待興建案場時，搶工情形會愈發嚴重，即使工資愈開愈高亦難以補足人力缺口，層層因素疊加之下，營建業**缺工**將使**營建成本走揚**、建商**交屋期備受考驗**。

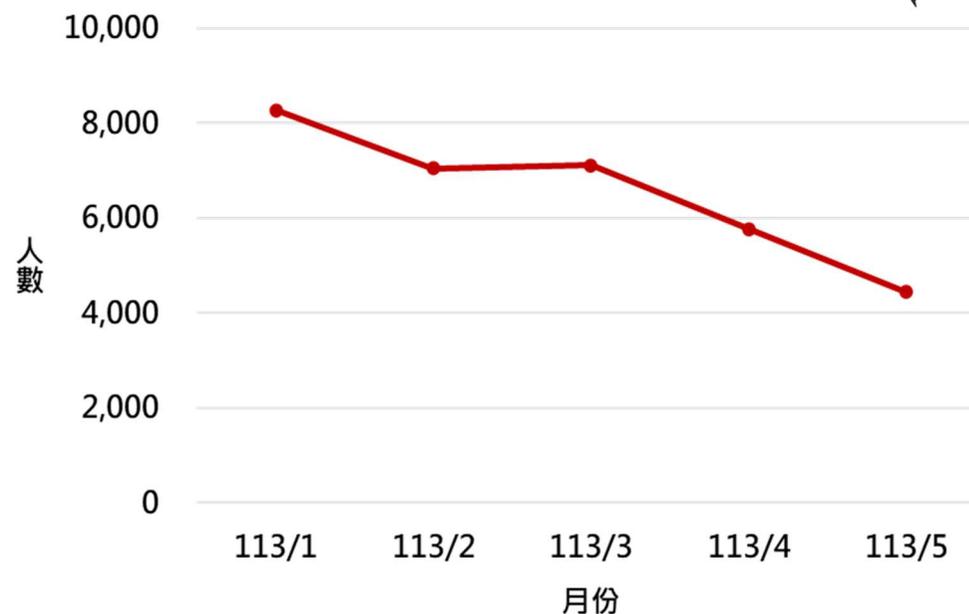
無薪假

⊕ 定義

當事業單位受景氣因素影響，為避免資遣員工，造成更多社會問題，**雇主與勞工先行協商減少工時**，即為無薪假。

隨著近期**景氣回穩**，使整體無薪假人數創近三年新低，其中以製造業回流最為明顯，無薪假人數大減逾千人**降至4,624人**。以我國製造業來看，受惠AI及快速運算等新興科技應用需求持續強勁，除資通與視聽產品出口年增率續維持為正成長外，主要出口貨品增幅多為萎縮，**製造業復甦動能不均**，後續仍須觀察。

製造業無薪假人數



*註：最新數據統計至113年5月底。

小結



人口與房市之連動分析(一)

人口變化與房市存在密切關聯性。舉台中家戶結構為例，最新112年統計數據與民國109年相比，民國112年的1~3人家戶分別成長40,683戶、20,080戶及10,504戶，合計共71,267戶，其中又以單戶僅居住1人之情形增加最多，反觀**4人(含)以上之家戶**卻**全面出現衰減**。由此結果可看出家庭結構已發生改變，傳統大家庭明顯減少，小家庭、單身或單親家庭變成常態，將使單戶居住人口下修，也顯示出消費者對**大坪數產品**的**市場需求度降低**，須改推**小坪數產品**以**合乎市場實際需求**。



	109年	112年	相差值
1人家戶	299,174	339,857	40,683
2人家戶	198,000	218,080	20,080
3人家戶	192,226	202,730	10,504
4人家戶	165,371	162,767	-2,604
5人家戶	75,688	71,341	-4,347
6人家戶	72,409	64,828	-7,581
總計	1,002,868	1,059,603	56,735

人口與房市之連動分析(二)

近五年台中市淨遷入排名前三之行政區

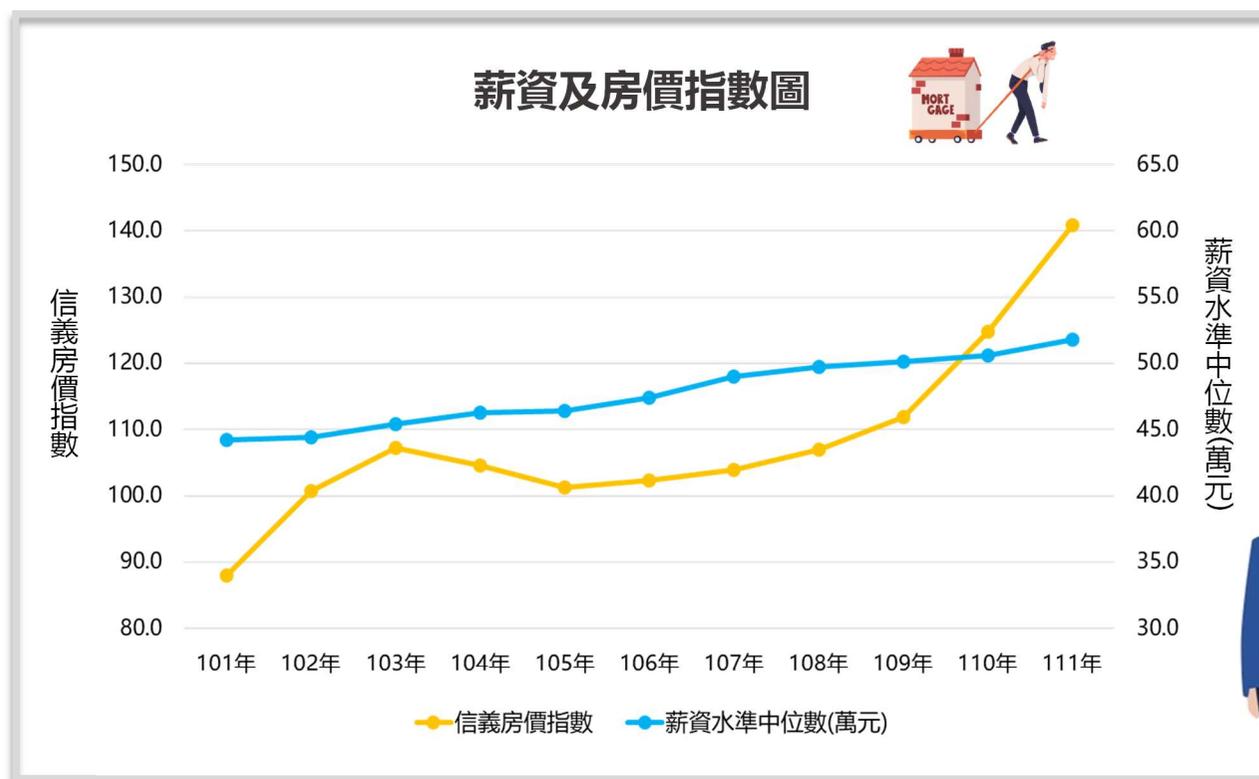
年度 排名	108年	109年	110年	111年	112年
第一名	北屯區 (+3,682)	北屯區 (+3,009)	北屯區 (+2,929)	北屯區 (+4,812)	北屯區 (+8,390)
第二名	南屯區 (+2,398)	南屯區 (+2,082)	烏日區 (+746)	南屯區 (+889)	南屯區 (+4,186)
第三名	太平區 (+1,492)	太平區 (+908)	沙鹿區 (+586)	沙鹿區 (+885)	西屯區 (+3,572)

區域重大建設、交通機能、企業投資等皆會成為社會人口移動的誘因，最具代表即屬北屯區，連續五年以上位居淨遷入首位，近期區域內的國道1號銜接台74線已通車，亦有百億醫療園區台中市立綜合醫院、漢神洲際購物中心、北屯國民運動中心、台中巨蛋等建設如火如荼興建中，再加上由統一集團拿下市31BOT開發案將規劃「太子置地廣場」，整體而言，該區長期發展效益走俏。



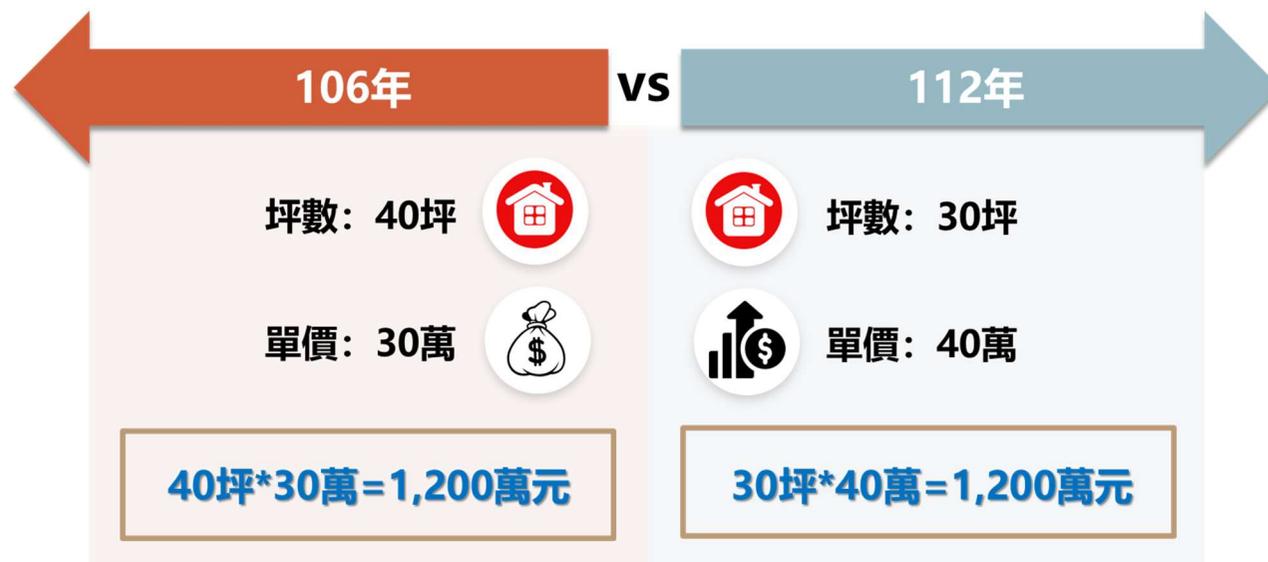
薪資水準與房市之連動分析(一)

依據我國薪資水準統計結果，顯示出**貧富差距越來越大**，從右圖的薪資與房價走勢圖來看，亦呈現出**薪資漲幅不及房價的增漲速度**，而為能持續活絡房市買盤，市場主流產品改以**小坪數**為主，以合乎購屋民眾可負擔的**低總價**水位。



*註：目前政府薪資水準中位數公開資訊僅揭露至111年。

薪資水準與房市之連動分析(二)



相同購屋預算
買到的坪數卻縮水了!



解讀說明

倘若房價持續走高趨勢不變，未來則須仰賴政府提供更加完善健全的社會福祉來解決國人居住的問題，列舉如下：

住宅、租屋補貼

修繕住宅貸款利息補貼

青年優惠貸款

社會住宅及包租代管

低收入戶及中低收入戶補貼辦理

勞動市場表現與不動產之連動分析

由於勞動市場可反映整體經濟概況，當經濟活絡時，對於人力的需求會增加，就業率會好轉；反之，當經濟步入衰退時，企業對於職缺招聘意願會減少，並可能採取無薪假措施，更嚴峻者，為縮減人力而進行裁員，造成高失業率。據最新數據顯示，無薪假人數創下**近三年新低**，主要與製造業**訂單回穩**有關，從勞動市場分析當製造業景氣好轉時，與不動產之連動關係說明如下：

01

工廠將開始營運或增加生產，市場對於廠房的需求增加，租金可能上漲。

02

因接單能力回穩，生產線須增加，亦會影響新建廠房的意願，工業區土地需求提高。

03

當無薪假人數趨緩時，可能會帶動整體經濟活動，包括消費能力，對於購屋民眾來說，所得條件佳代表貸款成功率將大幅上升，間接影響房市。

Thank you



臺中市不動產開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



台中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市中台灣不動產估價師公會



意見回饋區

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所

發布單位