



專業·負責·公正·誠信

少子與高齡化 對未來房市的影響與因應

主講人:卓輝華 博士 2020年9月25日

主辦單位:中華民國建築經理商業同業公會



專業·負責·公正·誠信

卓輝華 簡歷

學歷：國立政治大學地政碩士、博士

現任：宏大不動產估價師聯合事務所所長

中國土地改革協會名譽理事長

中華民國不動產估價師公會全國聯合會創會理事長

中華民國消費者文教基金會董事、房屋委員會委員

財政部國有財產估價委員會專家委員

台北市政府市政顧問(財政、地政)

英國皇家特許測量師學會台灣諮詢會榮譽主席

中國文化大學都市計劃與開發管理研究所兼任教授

政治大學地政學系系友會理事長

著作：房市風暴、房市激盪五十年、不動產估價等

www.hondapac.com.tw

少子與高齡化對未來房市的影響與因應

- 一、台灣正在經歷第三波少子化
- 二、過去兩波多子化與少子化對房市的影響
- 三、未來五十年的急遽高齡化現象分析
- 四、高齡化下的老人與老屋商機
- 五、下一波房市景氣的主力需求？

一、台灣正在經歷第三波少子化

2020年1-8月 台灣地區出生人口 105161人
預估全年將少於16.5萬人(創歷史最低紀錄)

	出生人數	粗出生率 (0/00)	男性出生人數	女性出生人數
Year (Month)	No. of Births	Crude Birth Rate (0/00)	Male	Female
一〇九年2020	105,161	4.46	54,483	50,678
一月 Jan.	12,510	0.53	6,445	6,065
二月 Feb.	13,536	0.57	6,926	6,610
三月 Mar.	14,368	0.61	7,439	6,929
四月 Apr.	12,864	0.55	6,642	6,222
五月 May	12,235	0.52	6,403	5,832
六月 June	14,247	0.60	7,408	6,839
七月 July	12,614	0.53	6,582	6,032
八月 Aug.	12,787	0.54	6,638	6,149

www.hondapac.com.tw

一、台灣正在經歷第三波少子化

2016年是最後一次出生20萬人以上



少子化影響房市的壓力 會越來越明顯

少子化 是近幾年才發生的嗎？

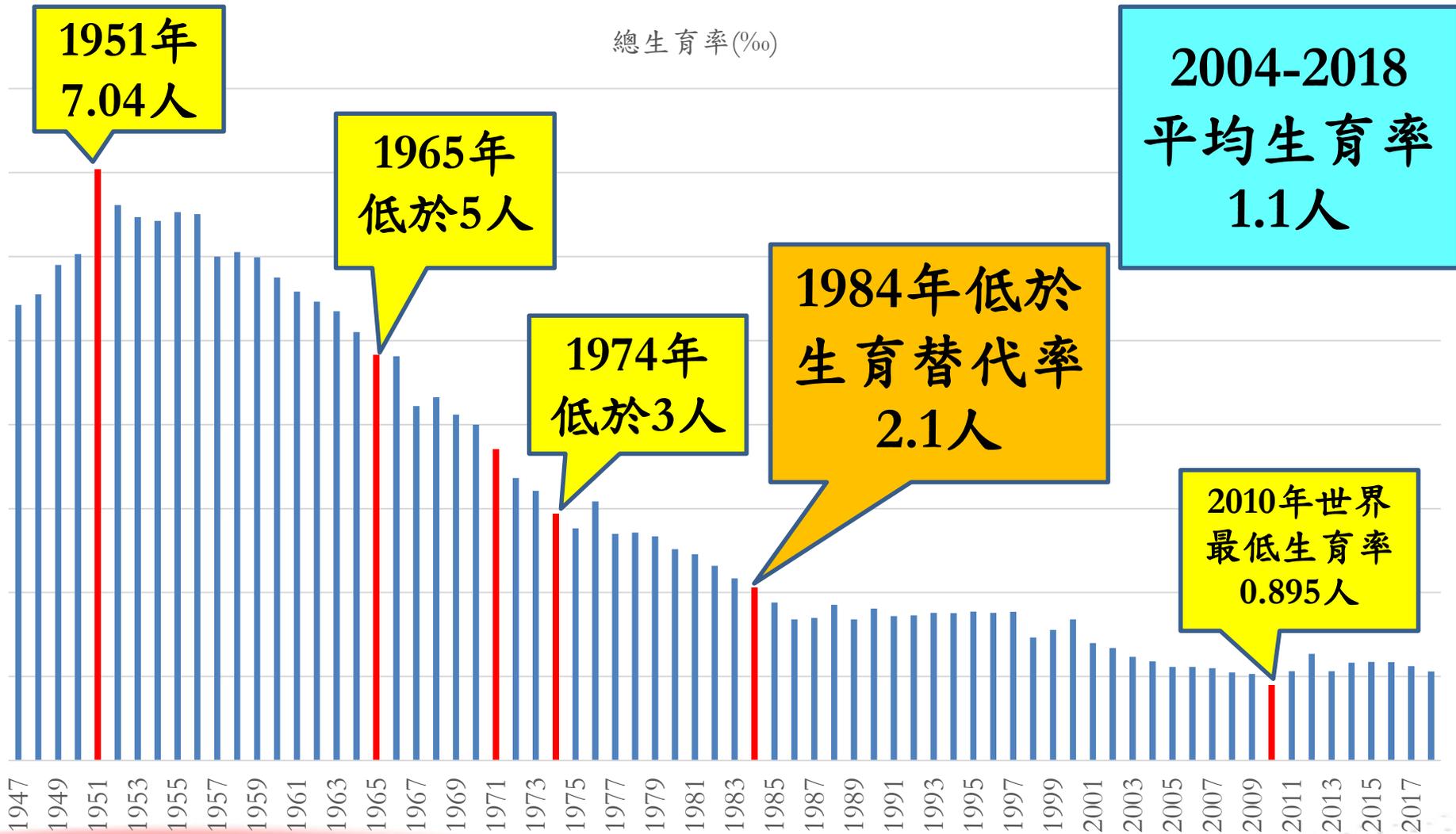
少子化 現象會越來越嚴重嗎？

少子化 會讓房市崩盤嗎？

少子化 對房市或房價影響很大嗎？

總生育率逐年下降 少子化 起因之一

總生育率(‰)



www.hondapac.com.tw

二、兩波多子化與少子化對房市的影響

第一波嬰兒潮 (戰後嬰兒潮)

1951年至1966年(16年)

每年平均出生??萬人



第二波嬰兒潮 (回聲潮世代)

1976-1983(8年)

每年平均出生??萬人

1980年代中期 開始 兩波 少子化

第一波少子化

1985-2000(16年)

每年出生人口跌至35-30萬人

每年平均出生人口數約為 ?? 萬人

第二波少子化

2001-2016(16年)

每年出生人口跌至26-17萬人

每年平均出生人口數約為 ?? 萬人

少子化初期(30年) 反而能增強 消費力

多子化 (1946-1984) → 扶養比上升
→ 勞動人口負擔重 → 消費力下降

少子化(1985-2016) → 扶養比下降
→ 勞動人口負擔輕 → 消費力增加

即使經濟未見大幅增長

少子化現象 何時會讓房市崩盤？

第一波少子化前期

恰逢第四波房市高峰
(1987--1989)
全台房價漲3-4倍

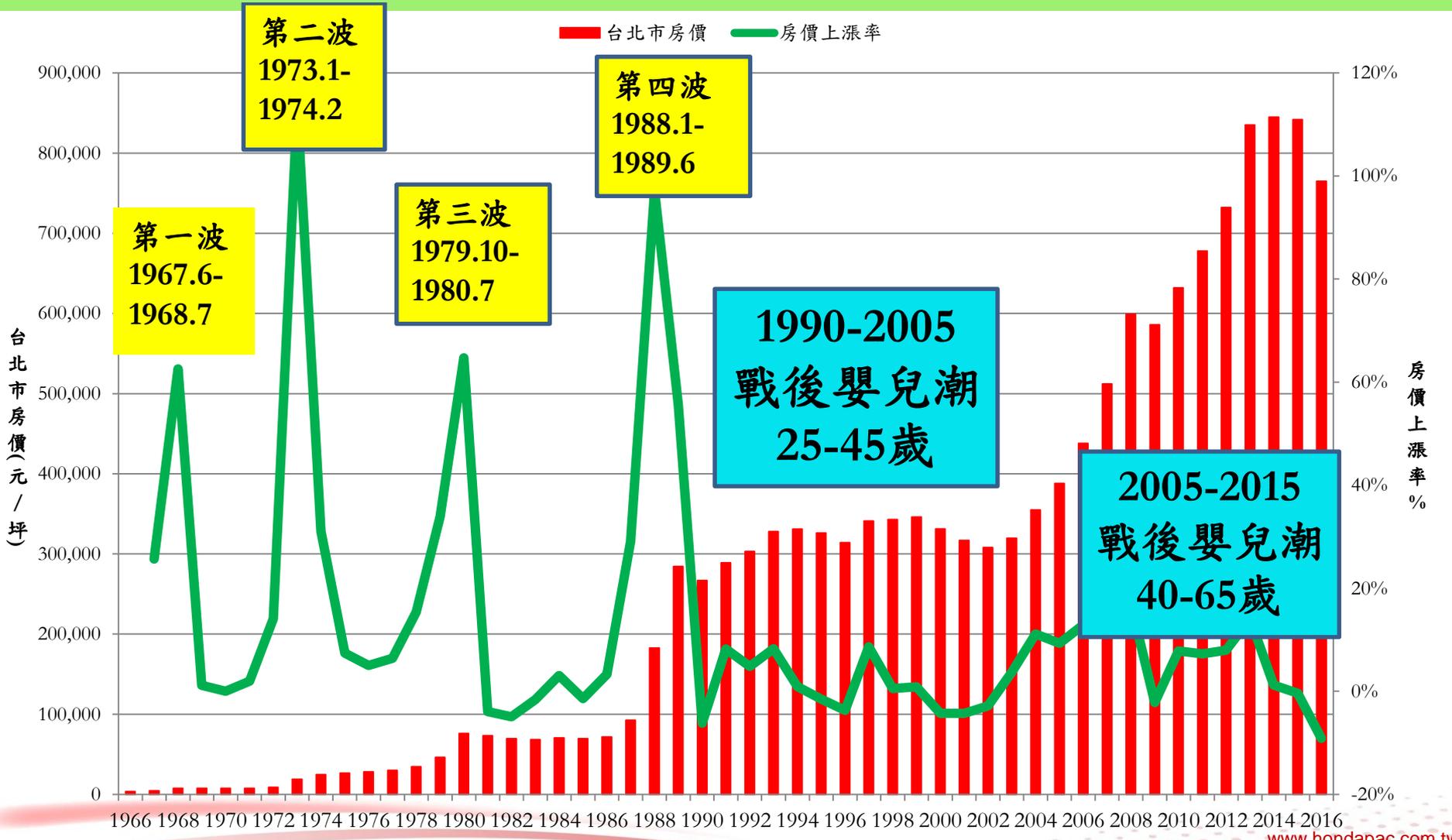
第一波少子化中後期

遭遇房市泡沫期
(1994--2003)
全台交易量連年創高峰

第二波少子化時期
(2001-2016)

房市第五波超長繁榮期
(2005-2015)
房價創歷史最高價

多子化之後的 35-50年間 帶動 第四、五波 不動產景氣高峰



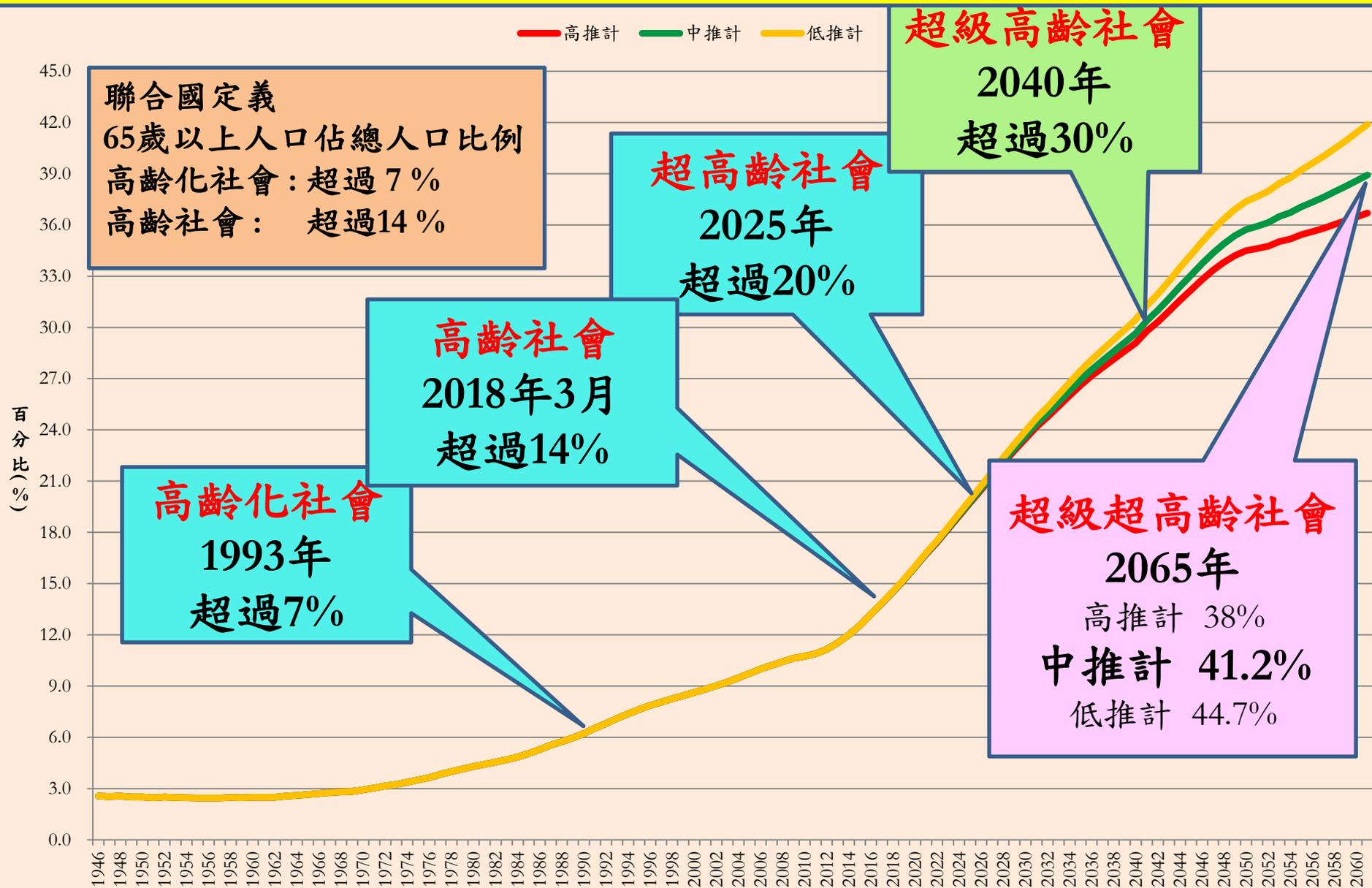
www.hondapac.com.tw

少子化 的 房市懸崖
將在 **2030**年 之後發生

1985-2017 出生人口減少的趨勢
未對同一時期房市與房價構成威脅
到**2030**年之後
才可能發生懸崖式的
房市風險與危機！

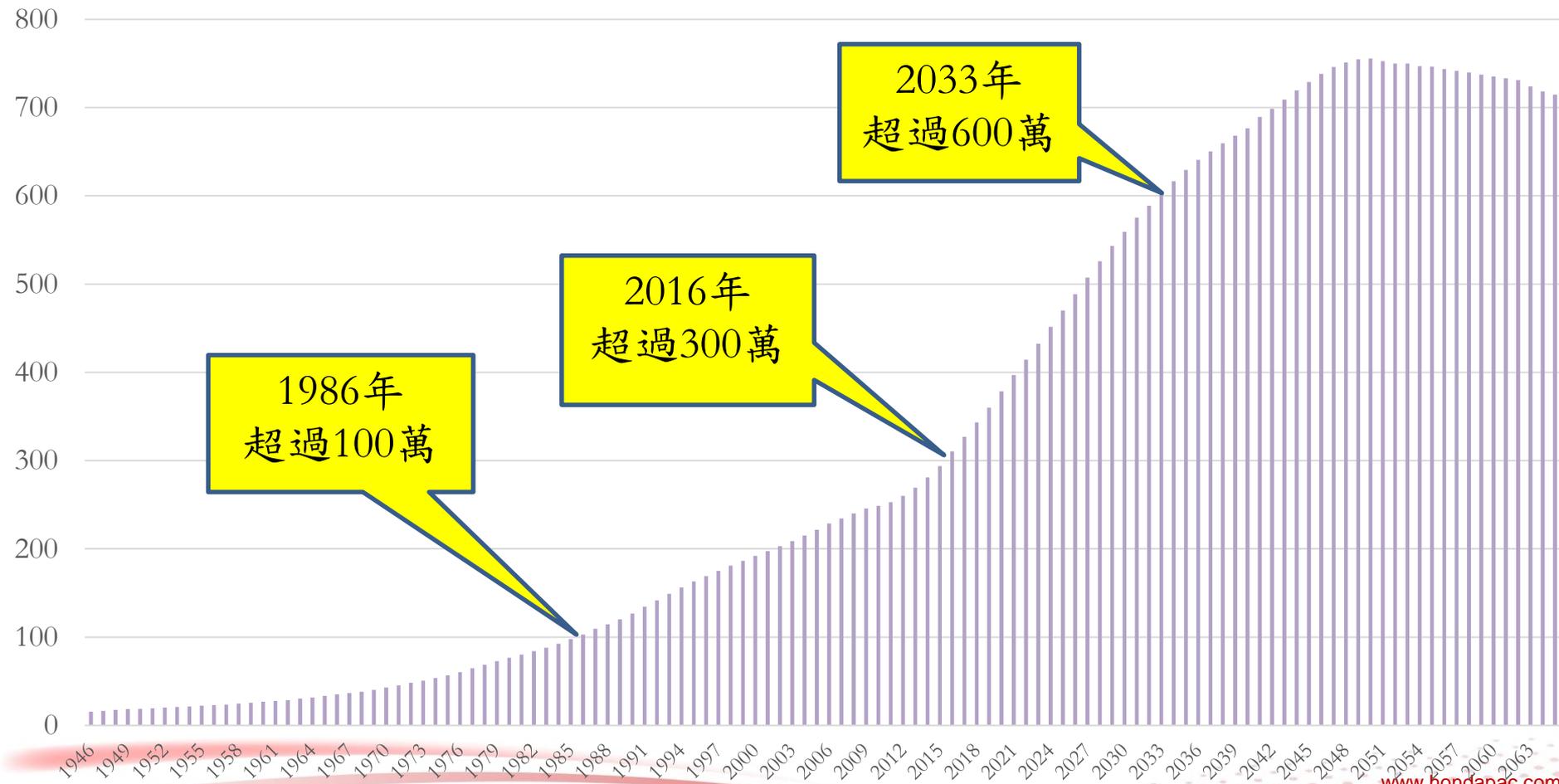
2030年 還有
高齡化、勞動人口減少、總人口負成長、人口紅利結束等
人口結構的總體課題

三、未來五十年的急遽高齡化現象分析



2040-2065 高齡人口數 預估最高峰在哪一年？ 有多少人？

老年人口數(萬人)

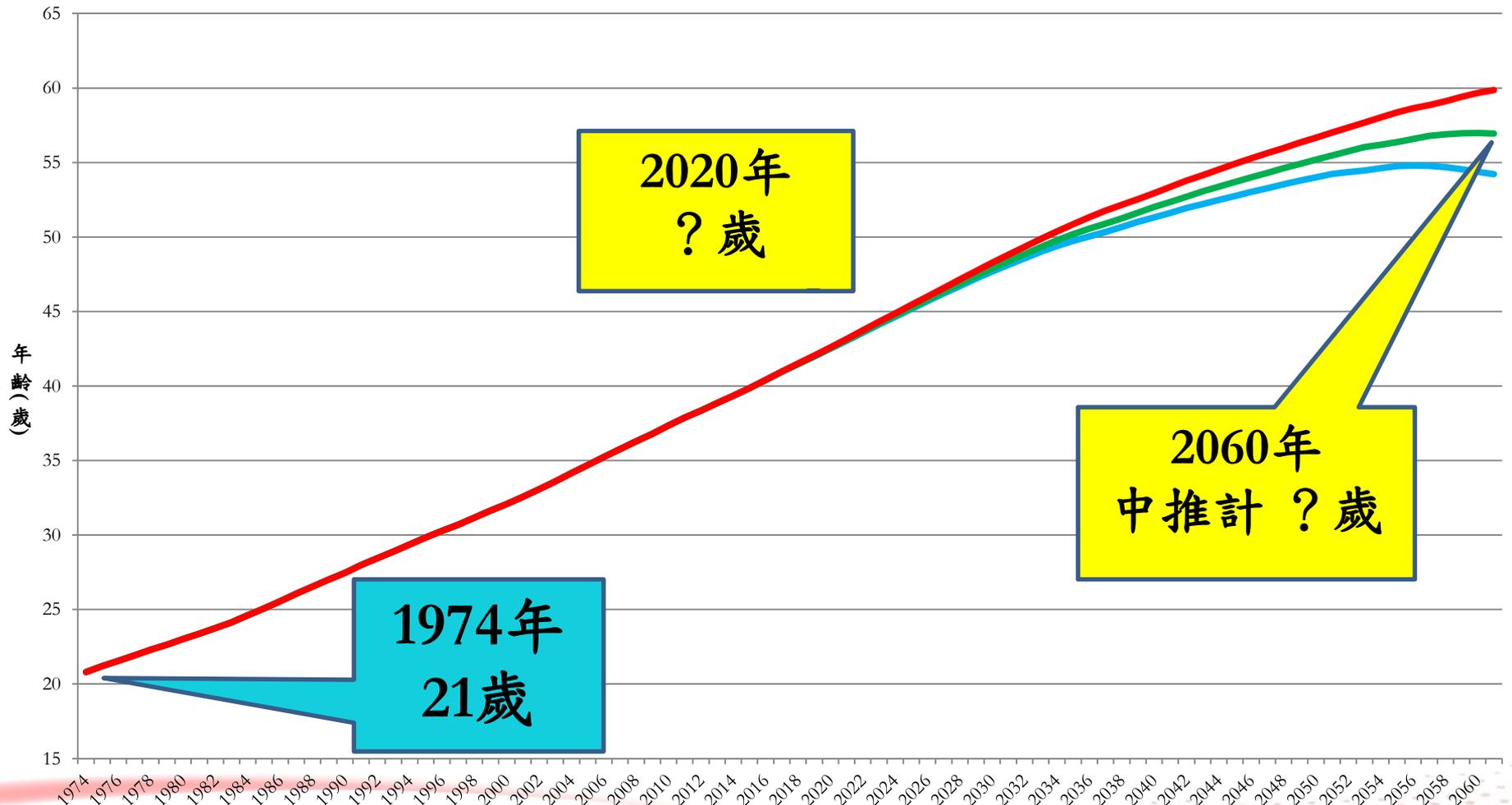


www.hondapac.com.tw

猜猜這幾年的中位數年齡？

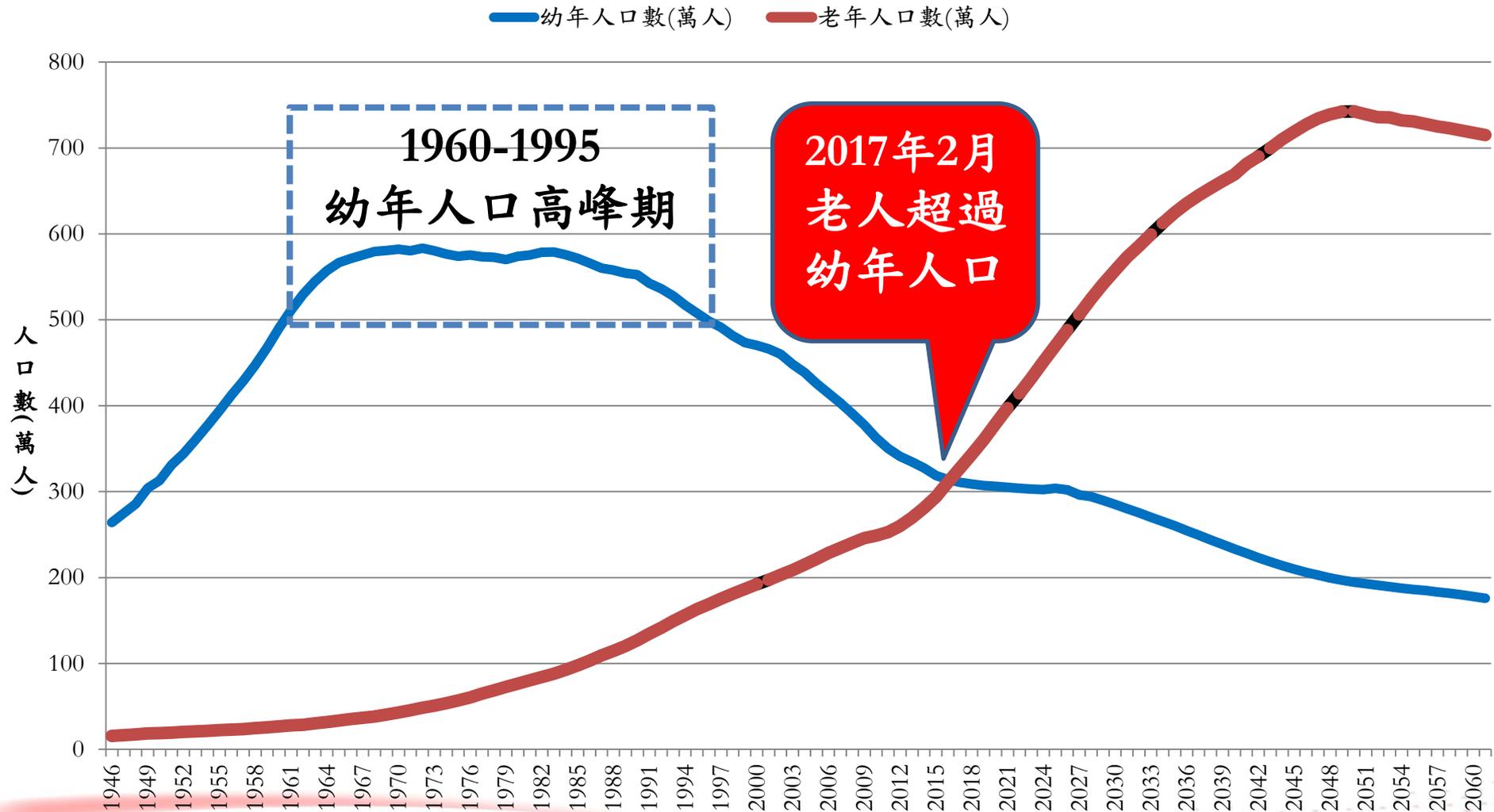
中位數年齡(50%50%年齡分布)

— 高推計 — 中推計 — 低推計



www.hondapac.com.tw

2017年2月 老化指數突破 100%



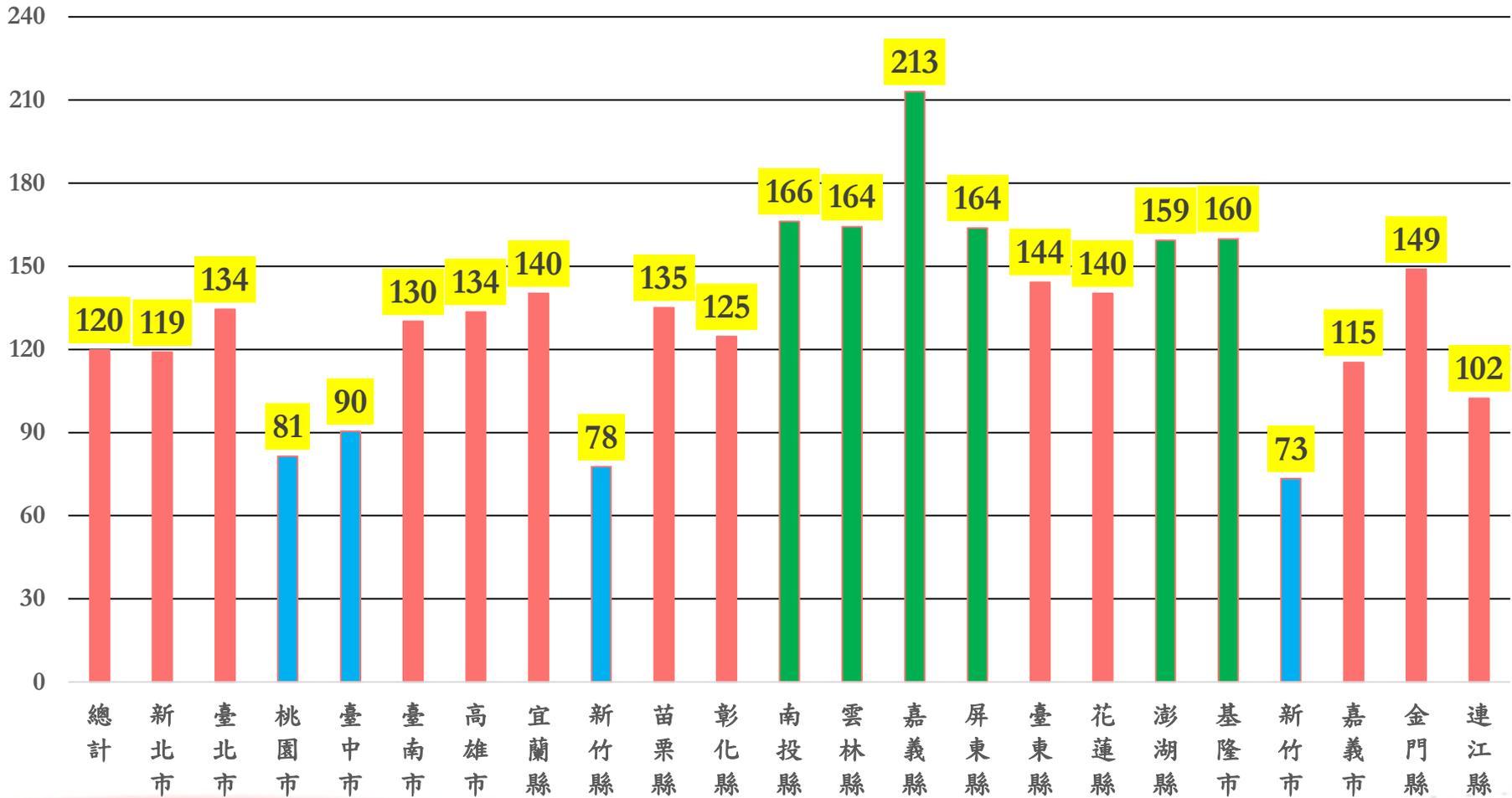
www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

各縣市老化指數(2019年底)

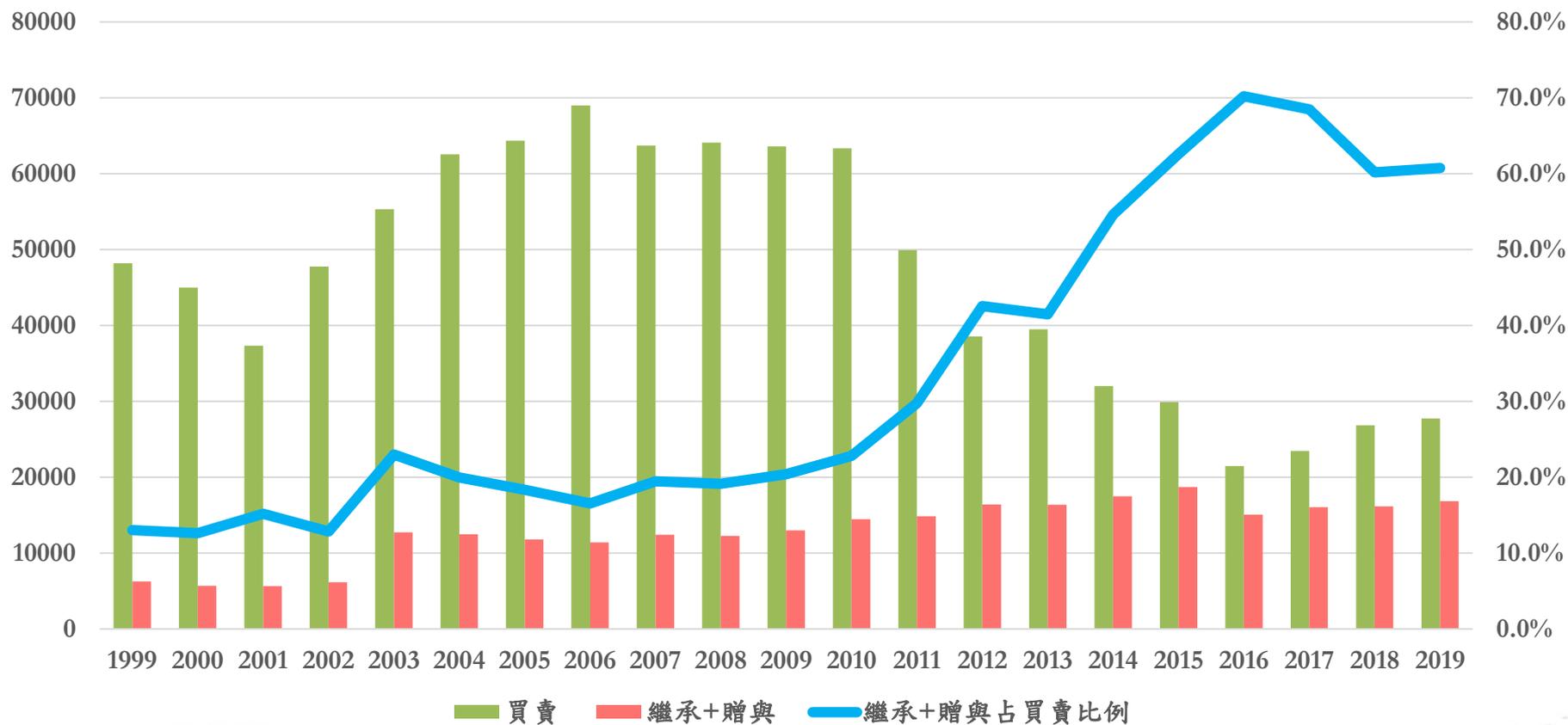
圖表標題



www.hondapac.com.tw

四、高齡化下的老人與老屋商機 繼承贈與越來越多 影響未來購屋需求

台北市房屋買賣繼承贈與棟數比較



繼承房產數量

從**2025-2060**逐年增加

老年人口從 2016年 300萬人
增至2050年 756萬人最高峰

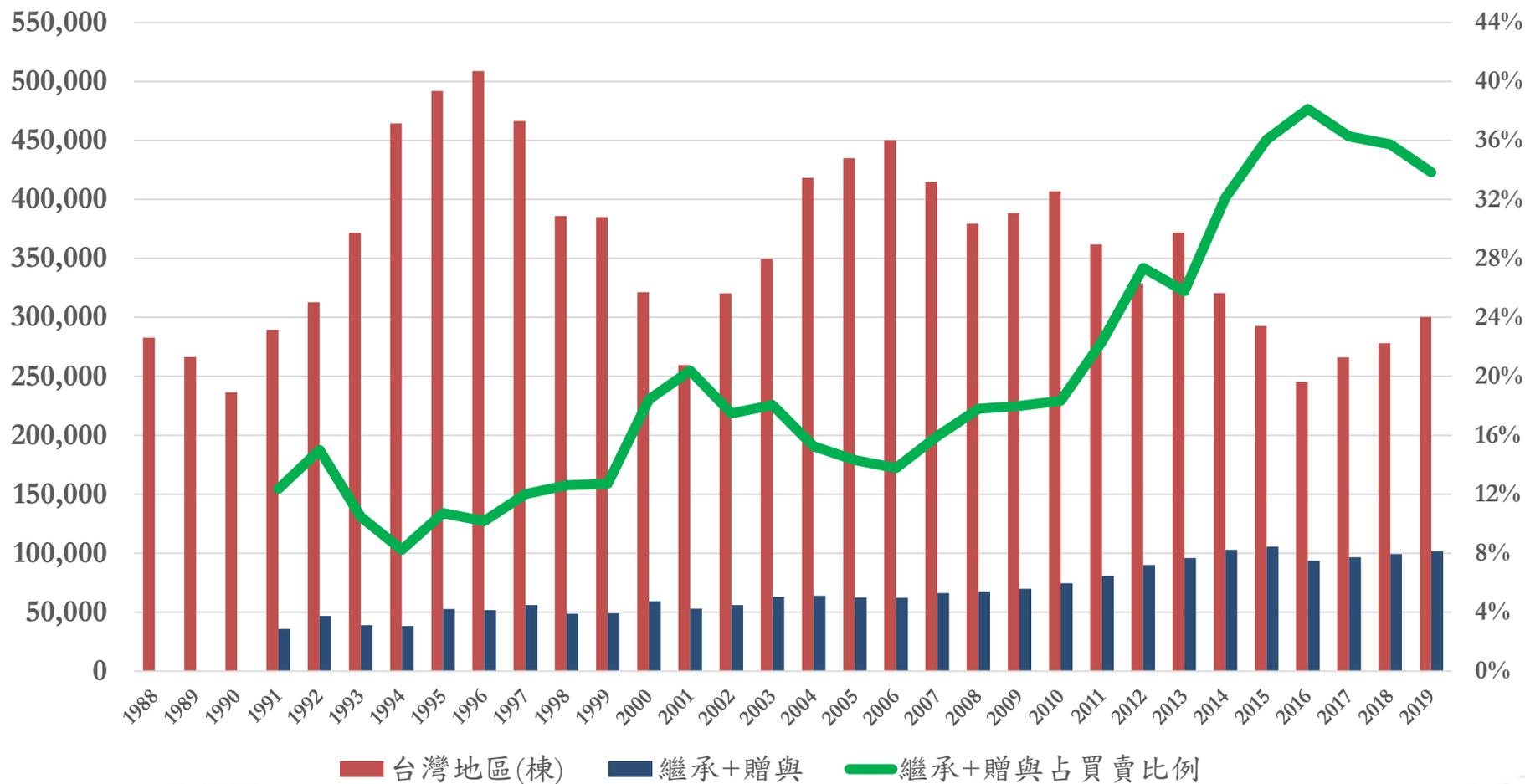
- 2018年，高齡社會 (老年人口比例超過 14%)
- 2026年，超高齡社會 (老年人口比例超過 20%)
- 2040年，超級高齡社會 (老年人口比例超過 30%)
- 2060年，超級超高齡社會 (老年人口比例超過 40%)

2025年至2060年
戰後嬰兒潮世代，多將在這期間陸續離開！

繼承房屋量 越來越多

台灣地區繼承與贈與占買賣比例2013年超過25%

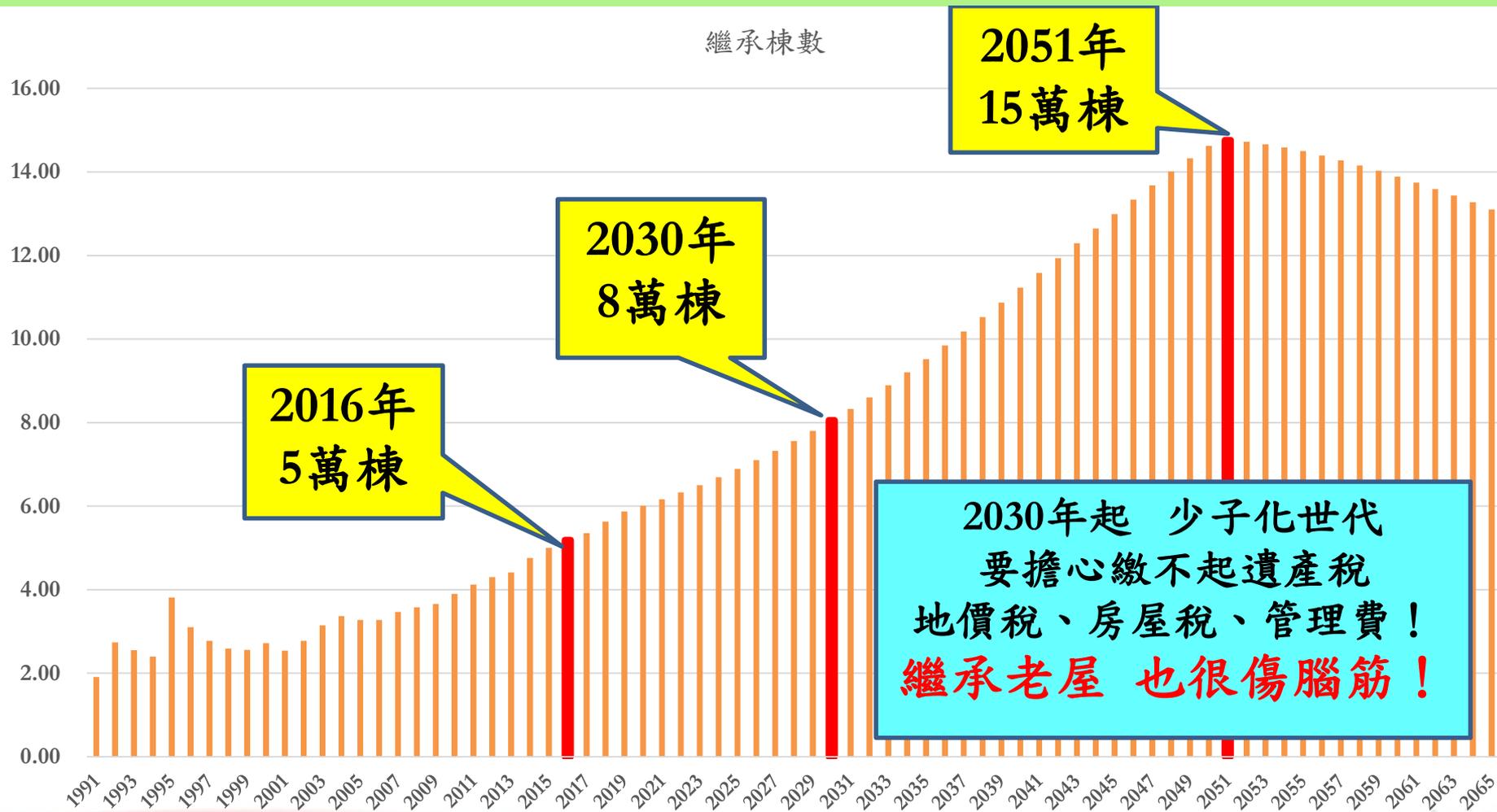
台灣地區房屋買賣繼承贈與棟數比較



www.hondapac.com.tw

2016年起繼承房屋超過5萬棟

2030年起 繼承房產邁入高峰期

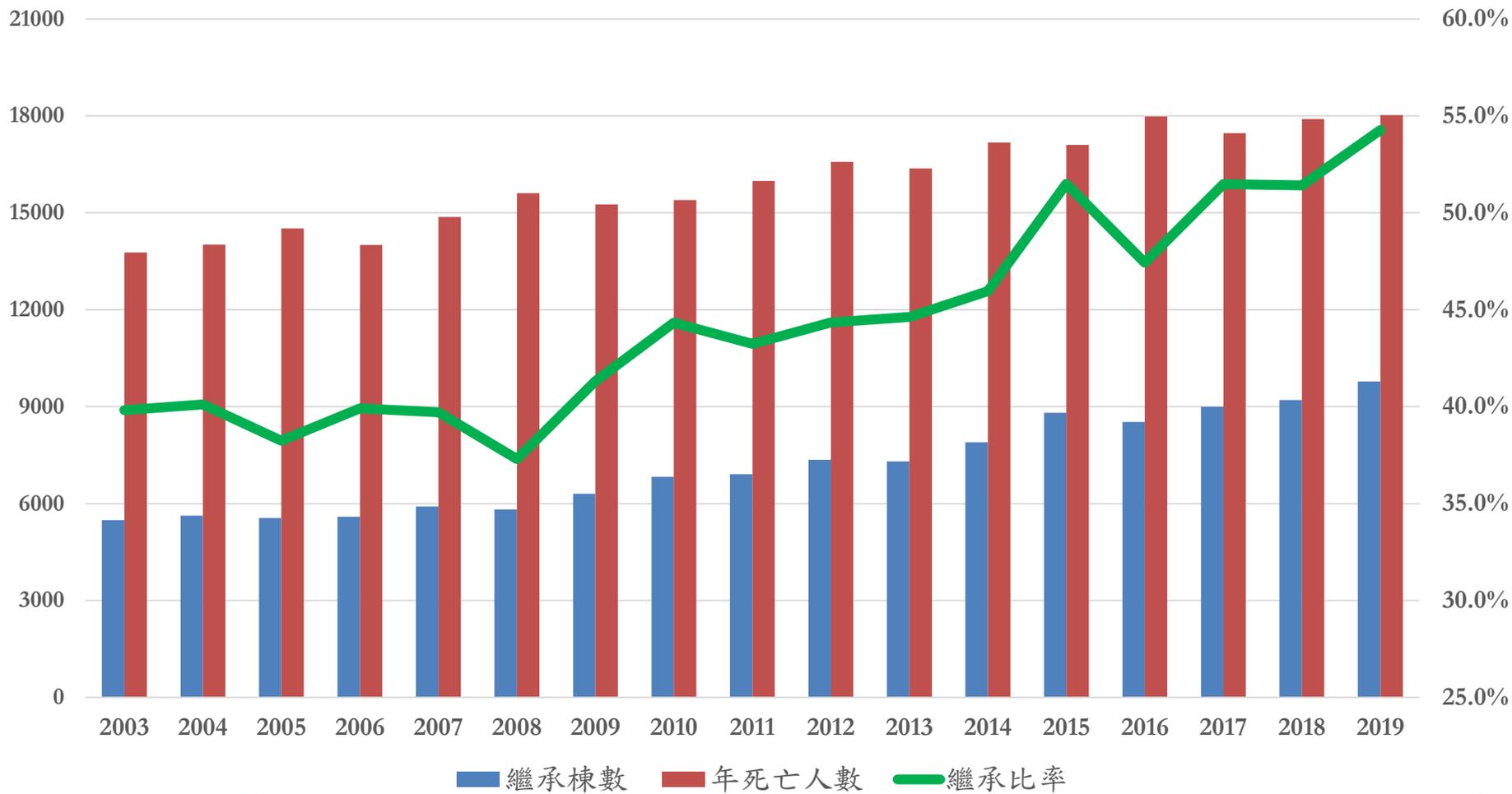


台北市繼承比率

2003-2009年約40%

2015年起突破50%

圖表標題



四、高齡化下的老人與老屋商機

高齡化時代不動產開發與市場發展的思考

初老族群 換屋購屋需要

高齡紅利 30年黃金商機

高齡族群 投資房產保守

高齡族群 擁屋比例甚高

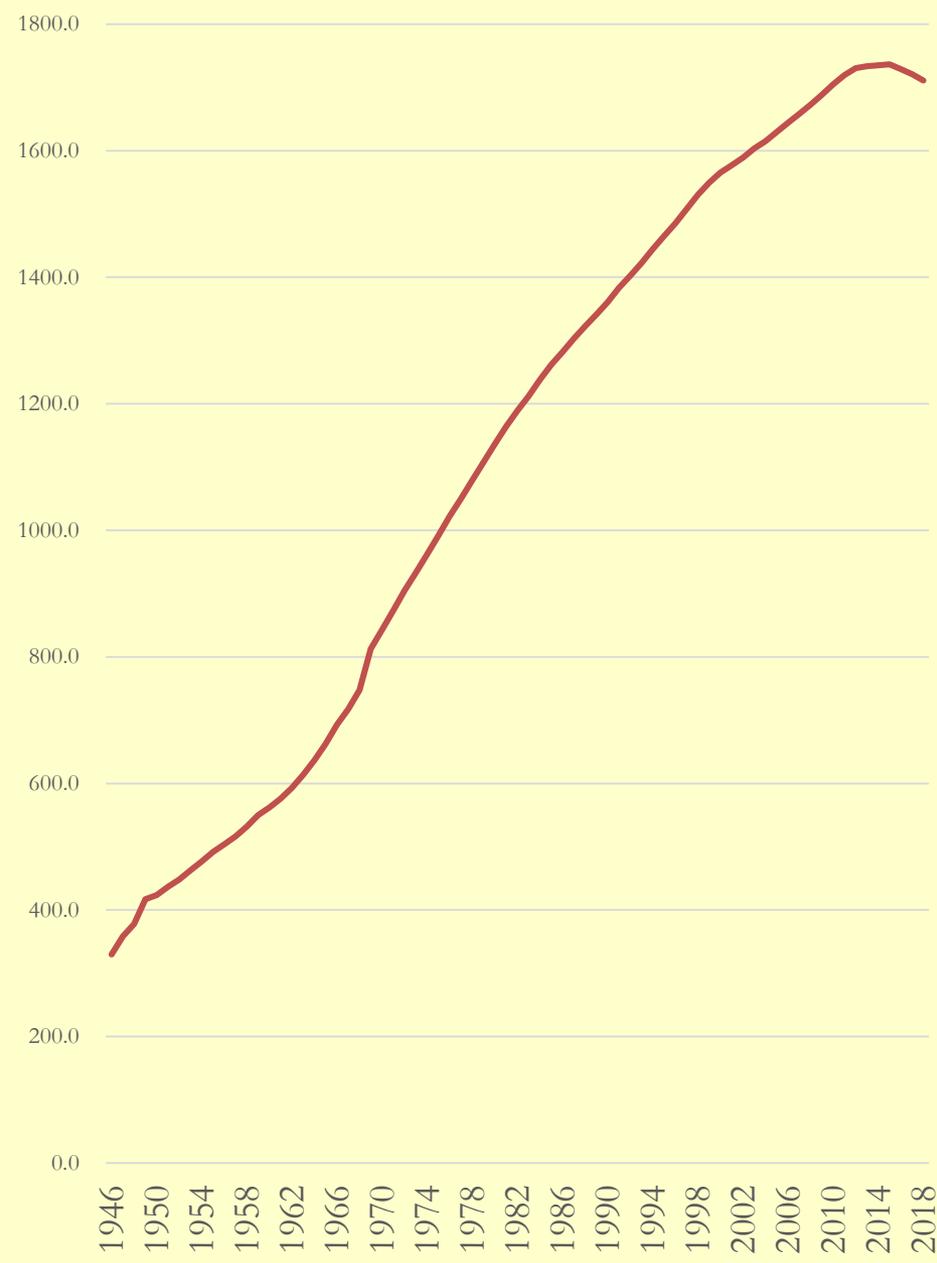
扶養老人 經濟負擔加重

千禧世代 繼承龐大房產

高齡人口紅利 30年黃金商機

1. 將大面積住宅轉換成較小面積住宅
2. 住家轉換到交通方便區位
3. 從郊區轉換到醫療設施較佳的城市附近
4. 住家轉換到有公園、休憩的環境
5. 從公寓換成一樓住宅或電梯華夏、大樓
6. 轉換到有高齡居家設施的社區大樓
7. 高齡者的養生宅或養生村
8. 高齡者的度假兼養生飯店

1946-2018 勞動年齡人口成長圖

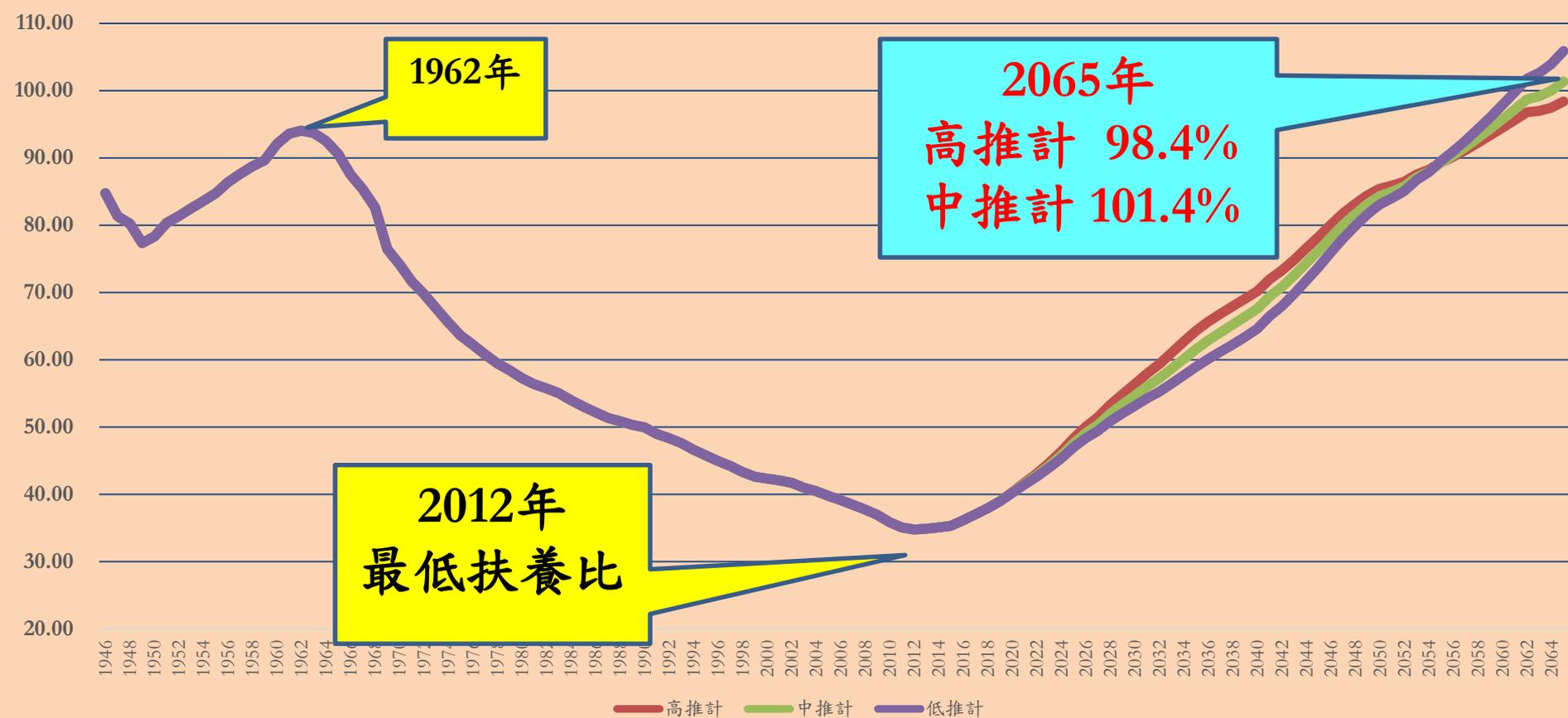


2019-2065 勞動年齡人口成長圖



少子與高齡化下的 青壯年人口負擔越來越重

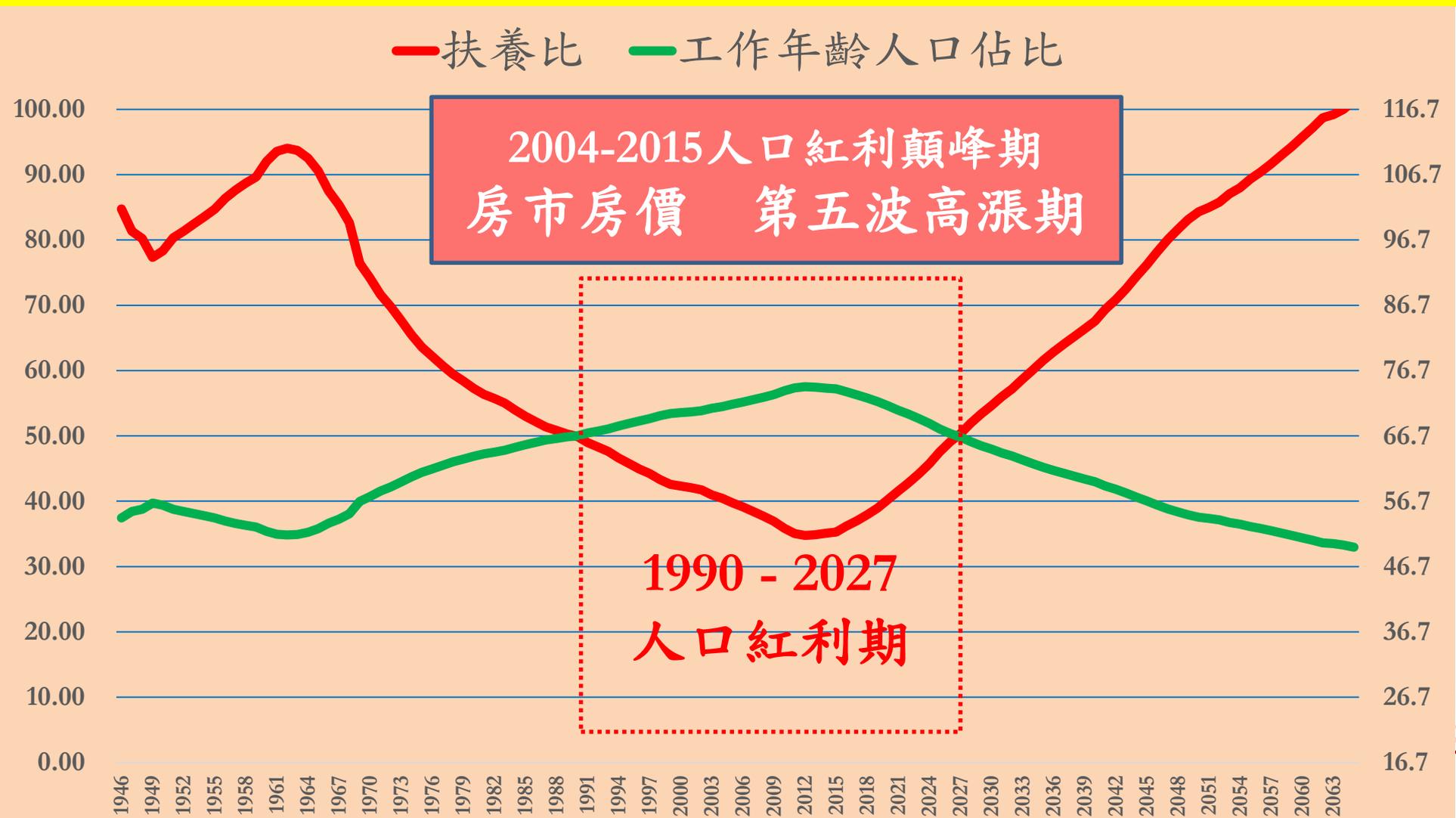
1962年	每100個	扶養	94.1個	老人
2012年	工作人口		34.8個	+
2065年			101.4個	小孩



2012-2015人口紅利最高峰期

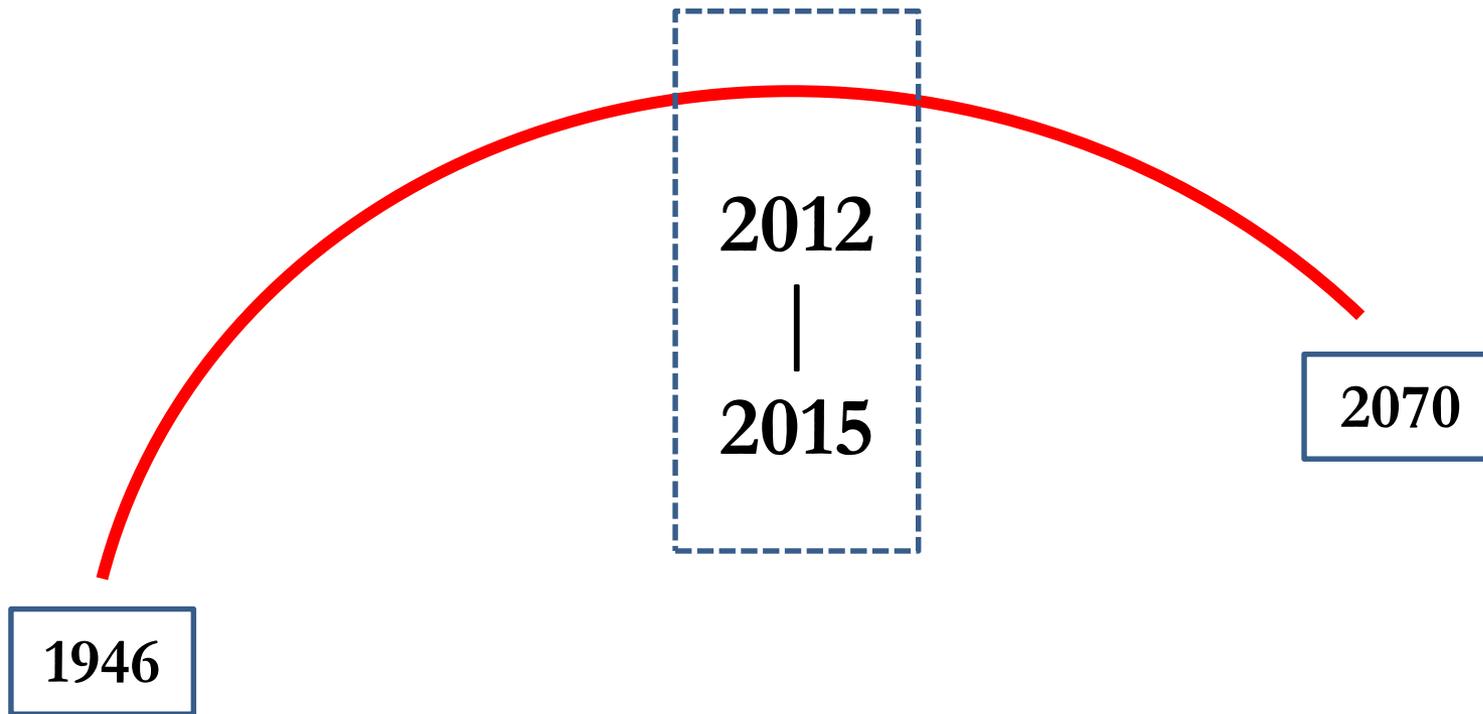
勞動年齡人口**1736.57**萬人(2015) 占總人口 **74.22%**(2012)

扶養比在**34.75%**(2012)



2012—2015

台灣人口紅利從高峰向下流失
逐漸影響房地產需求



勞動年齡人口 VS. 住宅需求

多子化初期(1950-1970)
勞動人口
要養很多小孩
家庭負擔 先苦後甘

多子化後20-40年
(1970-2025)
勞動人口大幅增加
住宅需求大幅成長

多子化世代變老了(2012-2050)
勞動人口急遽減少(2016-2060)
要養越來越多老人(2017-2060)
年輕人 買房壓力增加
年長者 財產遺轉增加

多子化後的少子化
(1985-2025)
家庭負擔更加輕鬆
房屋投資需求大增



專業·負責·公正·誠信

五、下一波房市景氣的主力需求？

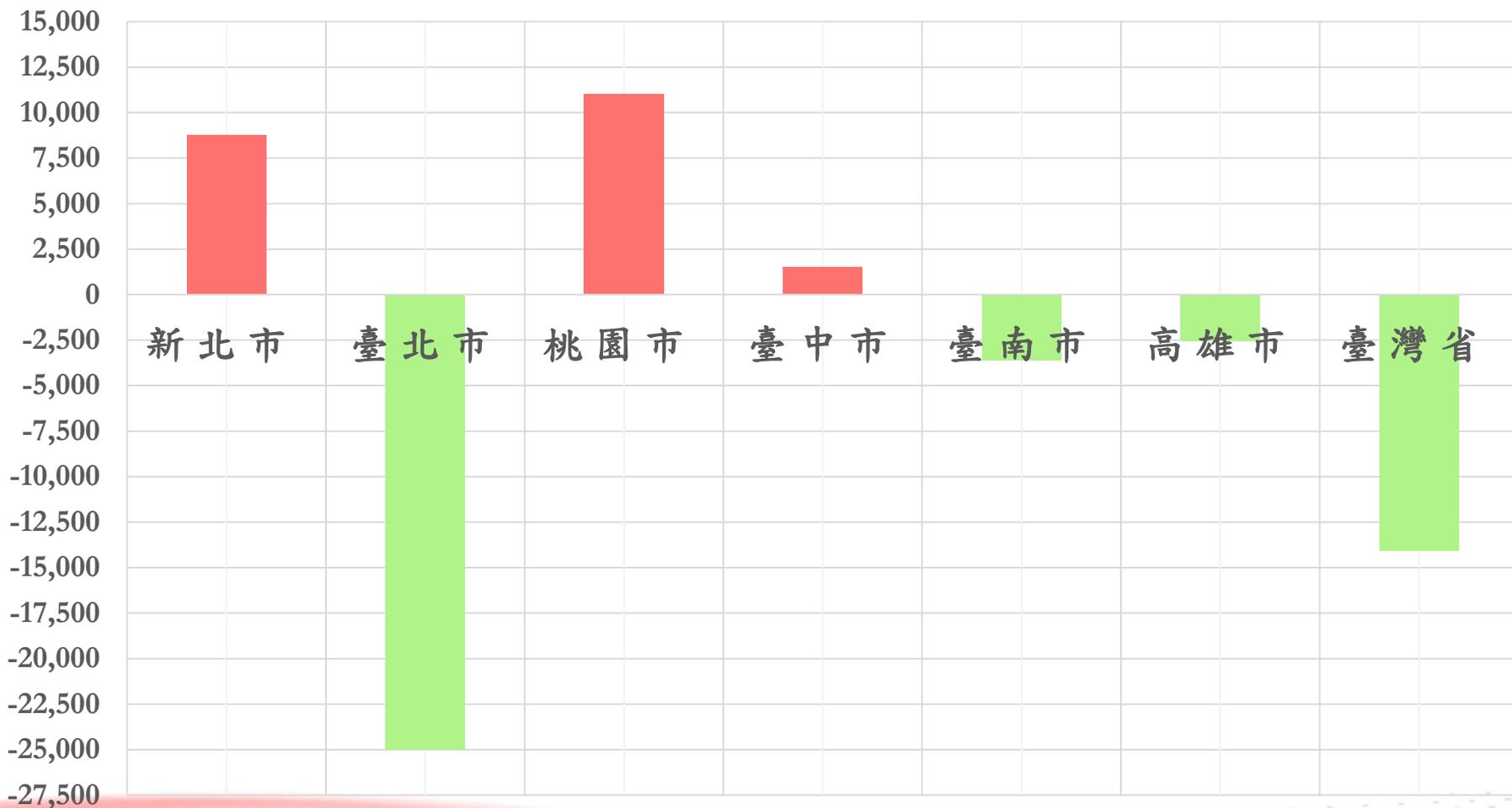
少子與高齡化趨勢下
的市場需求？

www.hondapac.com.tw

(一) 都市人口增減 決定未來剛性需求

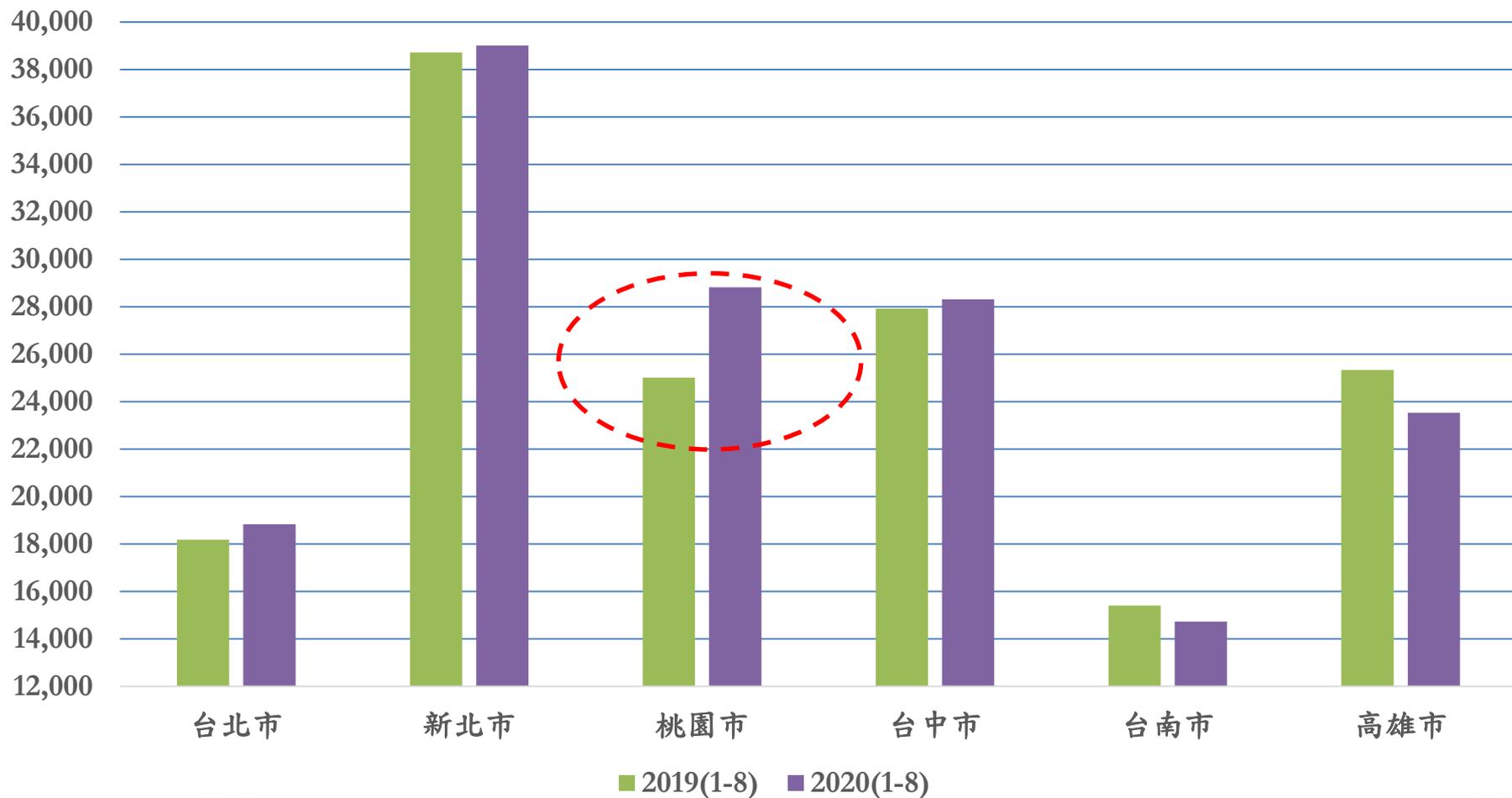
桃園市人口快速增加，帶動房地產價量上升

2020(1-7月)六都人口增減數(內政部)



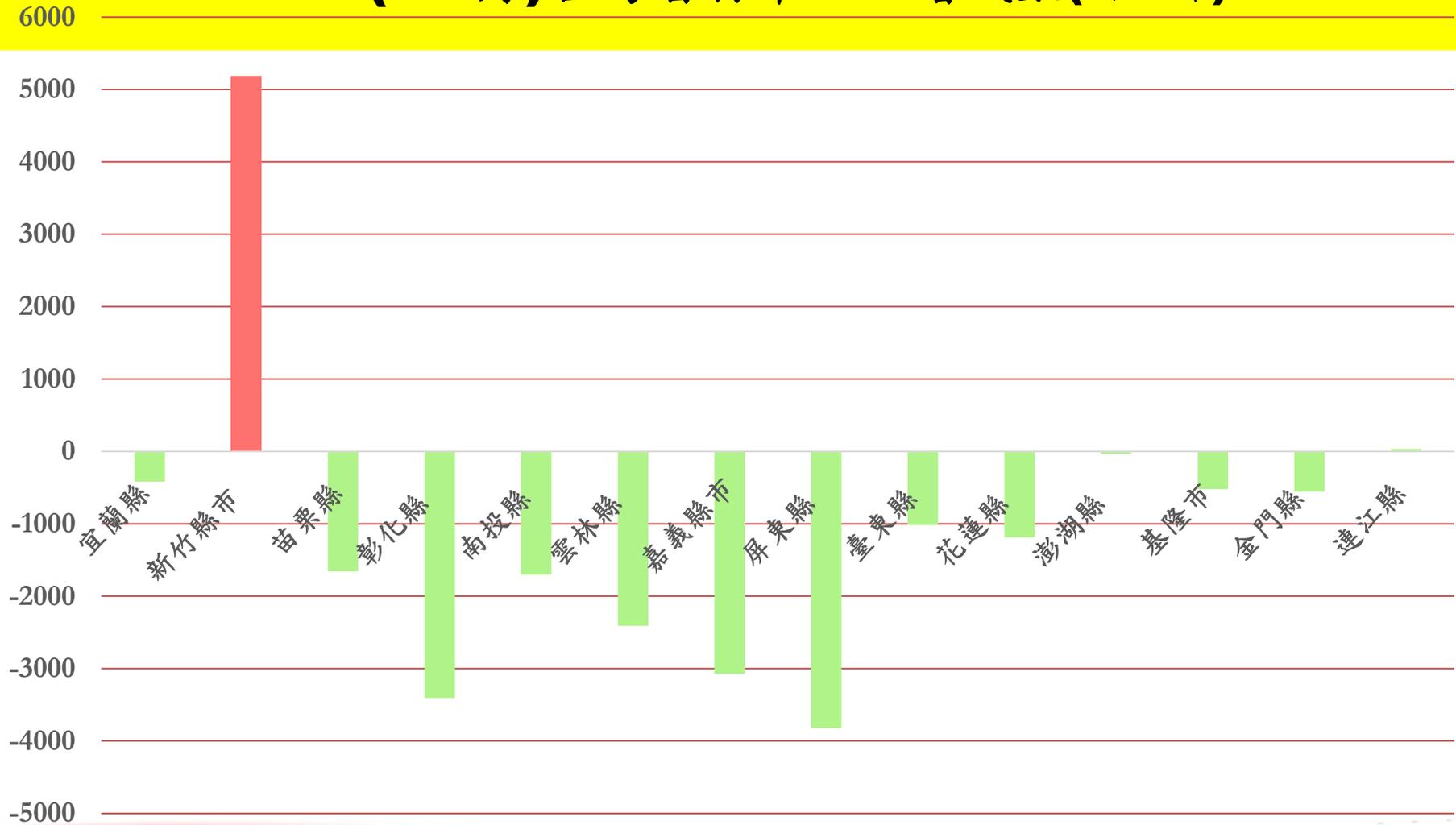
六都僅桃園市交易量明顯增加

圖表標題



都市人口增減 決定需求總量

2020(1-7月)台灣省縣市人口增減數(內政部)



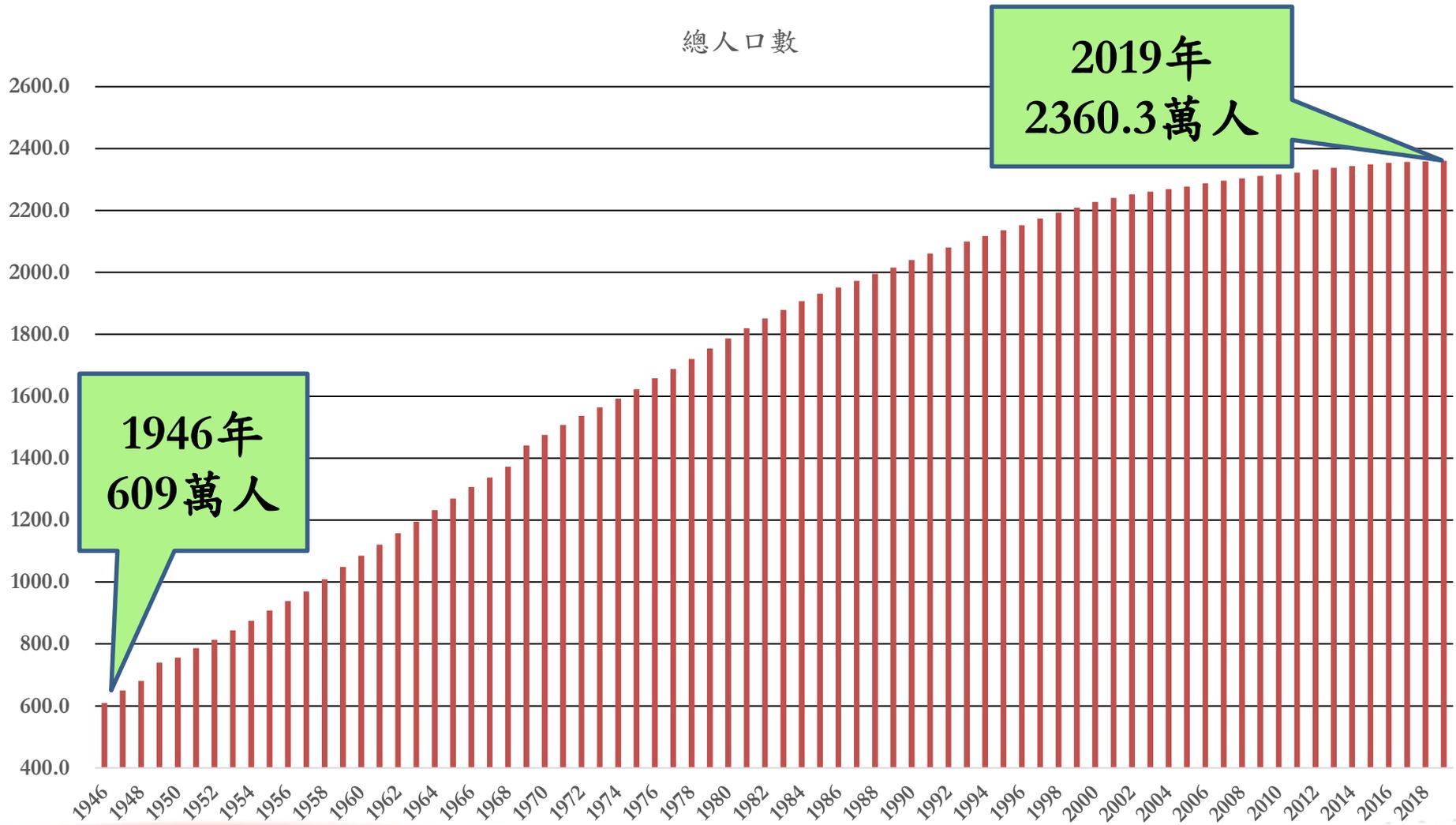
(未來的未來)總人口減少剛性需求逐漸弱化

2020年1-7月 台灣地區總增加人口 -24416

年(月)別 [68年以前不含 福建省]	出生 Births				死亡 Deaths				自然增加 Natural Increase		社會增加 Social Increase		總增加 Total Increase	
	出生 人數	粗出 生率 (0/00)	男性出 生人數	女性出 生人數	死亡 人數	粗死 亡率 (0/00)	男性死 亡人數	女性死 亡人數	增加 人數	增加率 (0/00)	增加 人數	增加率 (0/00)	增加 人數	總增 加率 (0/00)
Year (Month)	No. of Births	Crude Birth Rate (0/00)	Male	Female	No. of Deaths	Crude Death Rate (0/00)	Male	Female	No. of Increase	Increase Rate (0/00)	No. of Increase	Increase Rate (0/00)	No. of Increase	Increase Rate (0/00)
一〇九年2020	92,374	3.92	47,845	44,529	103,088	4.37	60,412	42,676	-10,714	-0.45	-13,702	-0.58	-24,416	-1.03
一月 Jan.	12,510	0.53	6,445	6,065	14,673	0.62	8,649	6,024	-2,163	-0.09	3,307	0.14	1,144	0.05
二月 Feb.	13,536	0.57	6,926	6,610	16,211	0.69	9,525	6,686	-2,675	-0.11	-687	-0.03	-3,362	-0.14
三月 Mar.	14,368	0.61	7,439	6,929	16,083	0.68	9,449	6,634	-1,715	-0.07	-2,695	-0.11	-4,410	-0.19
四月 Apr.	12,864	0.55	6,642	6,222	14,423	0.61	8,417	6,006	-1,559	-0.07	-3,014	-0.13	-4,573	-0.19
五月 May	12,235	0.52	6,403	5,832	13,272	0.56	7,871	5,401	-1,037	-0.04	-4,321	-0.18	-5,358	-0.23
六月 June	14,247	0.60	7,408	6,839	13,893	0.59	8,120	5,773	354	0.02	-3,093	-0.13	-2,739	-0.12
七月 July	12,614	0.53	6,582	6,032	14,533	0.62	8,381	6,152	-1,919	-0.08	-3,199	-0.14	-5,118	-0.22

www.hondapac.com.tw

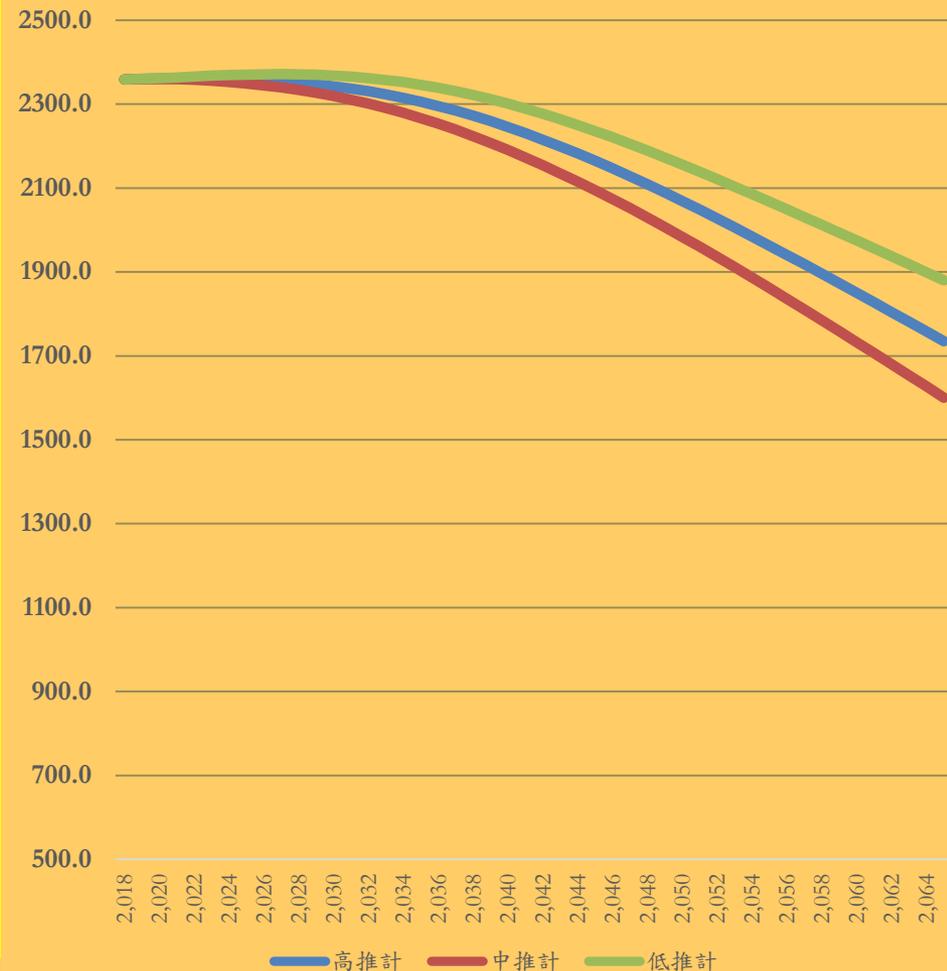
1946-2019 增加1750萬人 住宅剛性需求



www.hondapac.com.tw

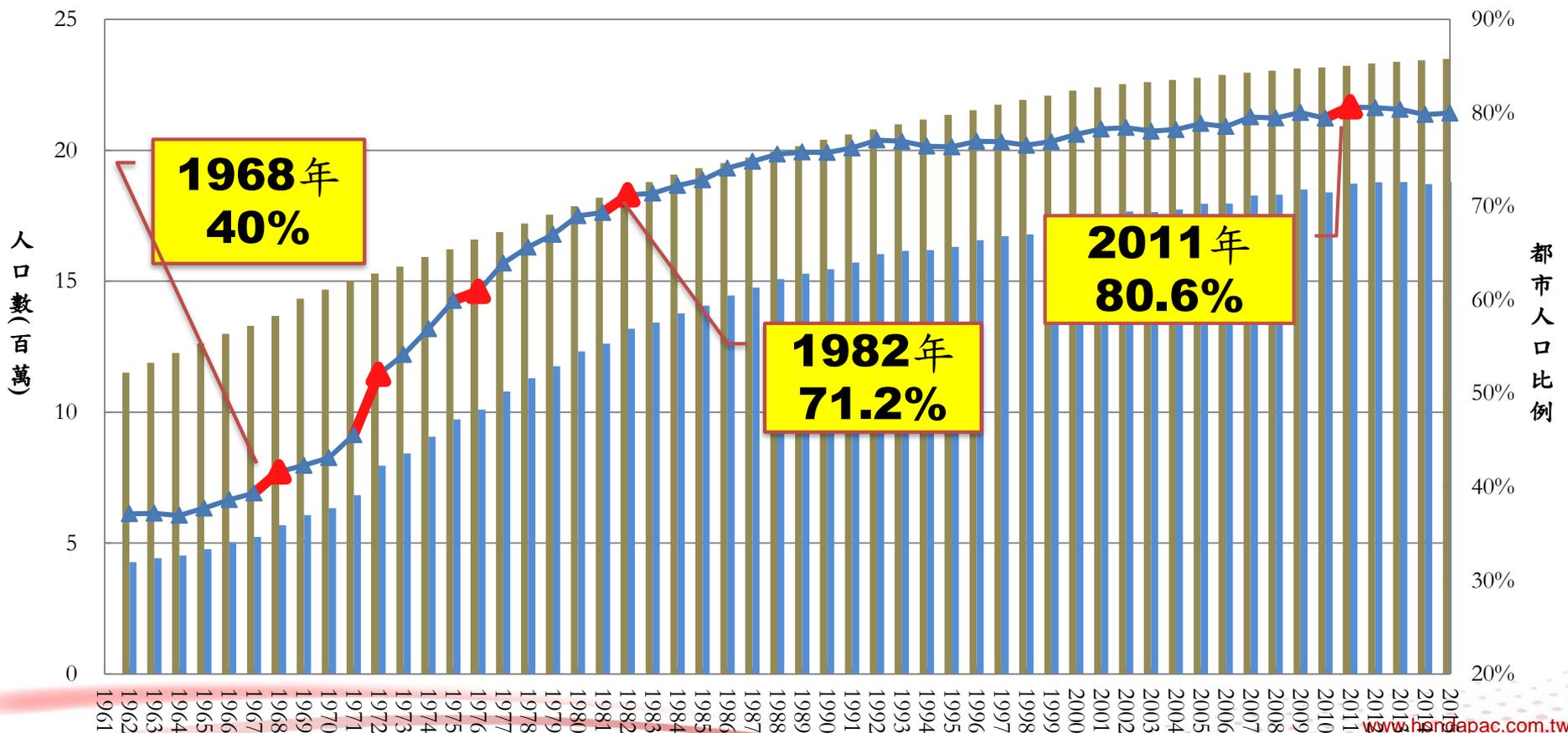
過去70年 增加1750萬人
人口紅利推動房市與經濟

未來50年 減少780萬人
房市與經濟???



都市人口 1968年為 40% 1982年超過70% 2011年超過80%

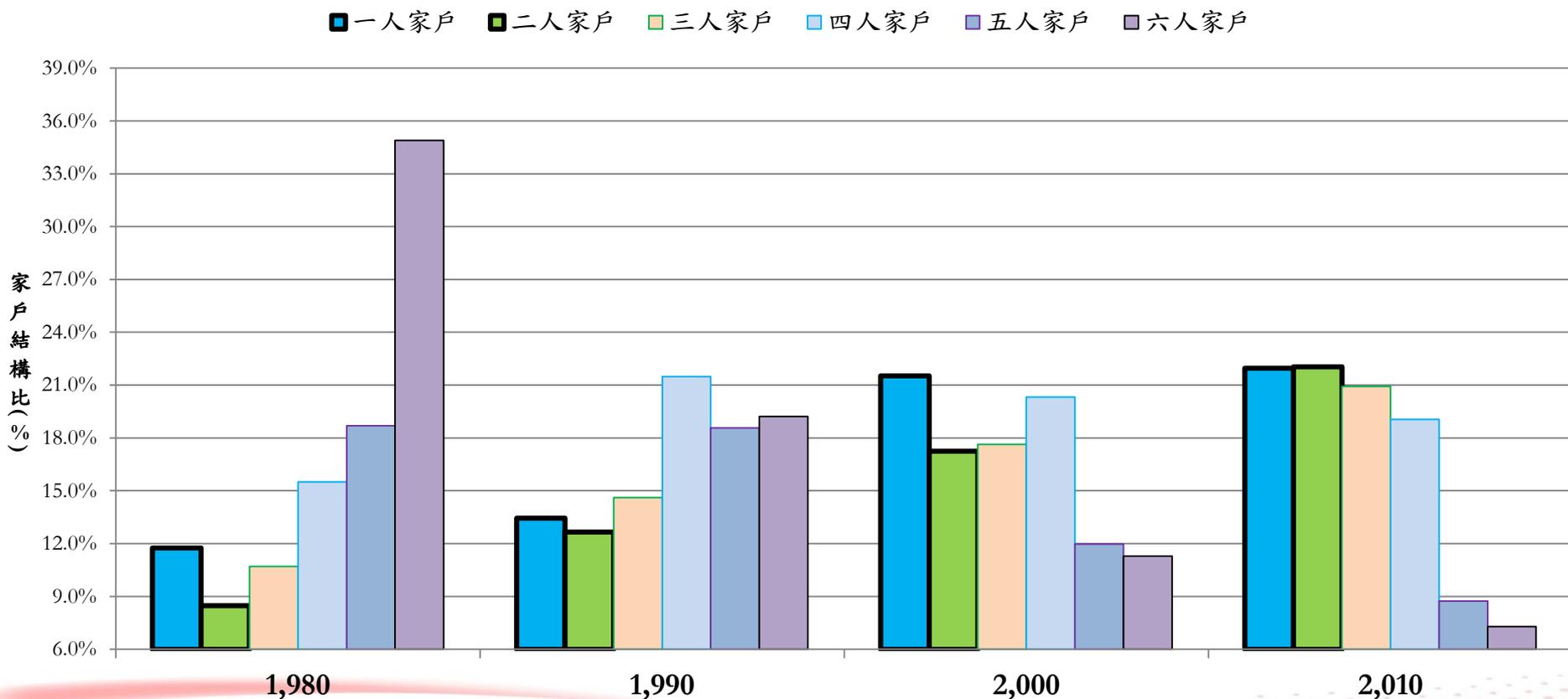
■ 台灣總人口數 ■ 都市計畫人口 ▲ 都市人口比例



www.hondapac.com.tw

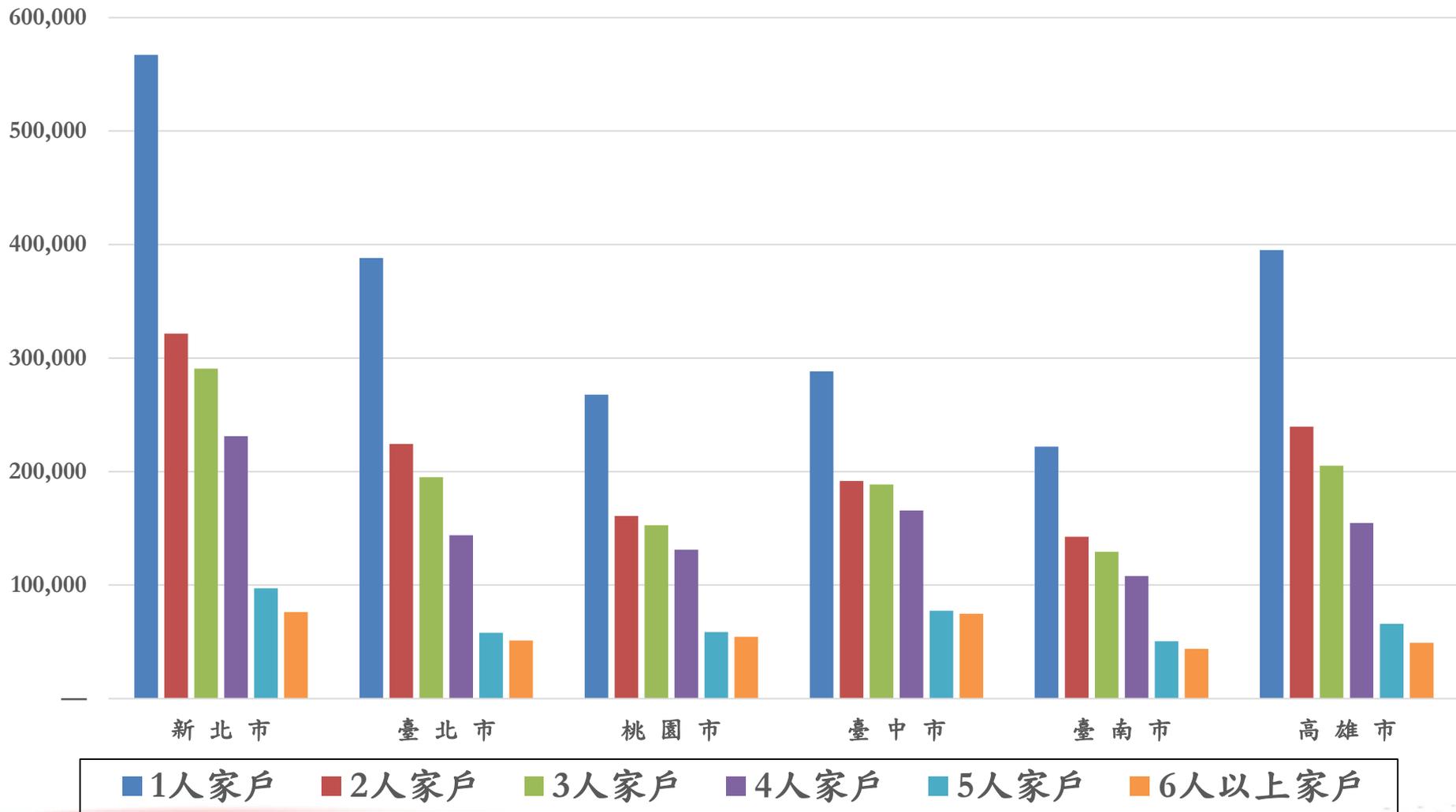
(二) 中小宅是景氣(衰退時)與買氣延續的產品 也是未來家戶需求的趨勢戶數成長的原因

1980年前 六人家戶 占比最高
2000年後 1、2人家戶 成為主流



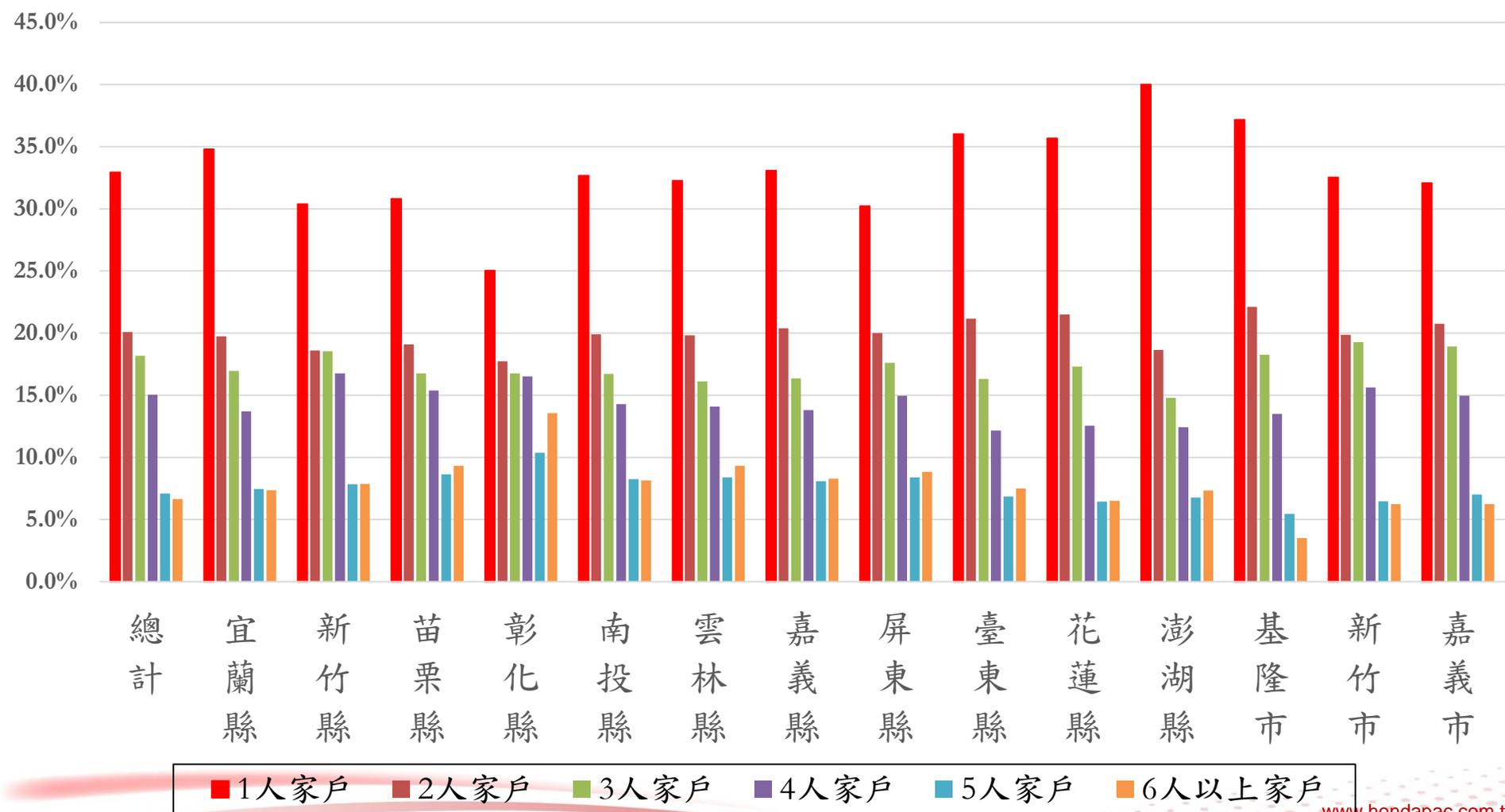
www.hondapac.com.tw

六都 節稅型的 一人家戶結構占比最大(2019)



老人獨居家戶型態(2018年底)

村落消失型(極限村落、空心村)



近六年平均交易面積呈遞減狀態

近6年第1季全國與六都住宅買賣平均面積 單位：坪

項目 區域	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	6年來 面積變化
全國	34.23	33.48	33.41	32.96	32.37	32.12	少2.11
台北市	29.60	28.76	28.49	28.31	27.34	27.11	少2.49
新北市	28.95	28.72	27.86	27.94	27.14	28.11	少0.84
桃園市	32.71	32.56	33.76	35.18	35.17	31.86	少0.85
台中市	30.87	32.33	30.85	33.22	31.14	31.19	多0.32
台南市	40.64	39.95	36.97	36.27	34.99	36.82	少3.82
高雄市	40.73	34.83	36.62	35.71	33.37	33.66	少7.07

資料來源：內政部不動產資訊平台 製表：記者徐義平

www.nondapac.com.tw

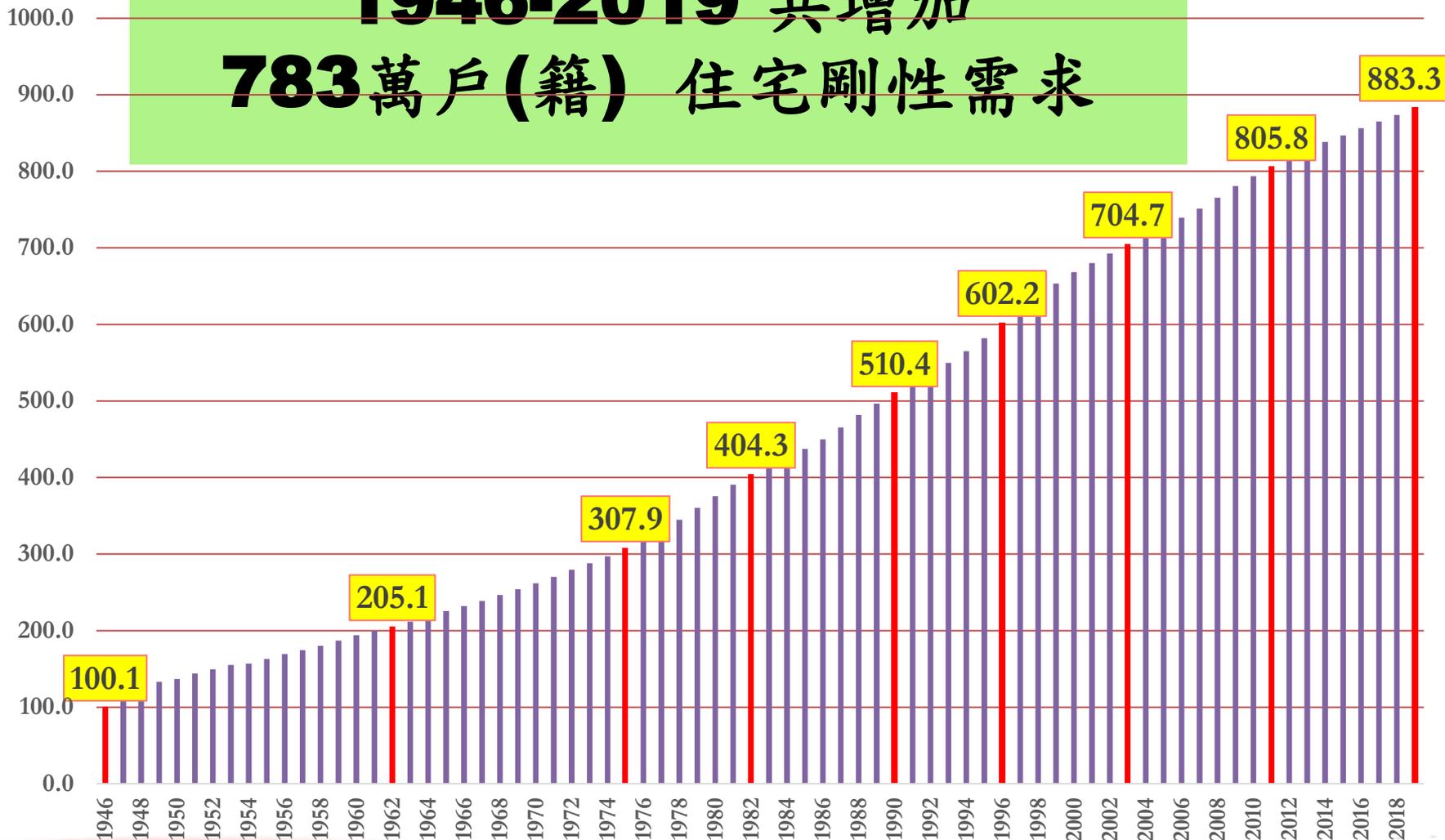


專業·負責·公正·誠信

家戶人口與小宅化

1946-2019 共增加

783萬戶(籍) 住宅剛性需求



www.hondapac.com.tw

(三) 老屋、舊屋、村屋需求減弱

老屋重建與都市更新黃金**20**年商機 (2020-2040)

如果**2040**年之前

未能積極推動

老屋重建與都市更新

以**2040**年之後的人口結構趨勢

恐怕部分都市地區將出現

老人、老屋與老城的

三老困境！

台北市都更及危老改建推案量遽升 今年占總推案比重**65%**

鉅亨網**2020/08/13**

住展雜誌統計

台北市近年都更、危老推案量占比快速攀升

2018 年占比約 **33%**

2019 年占比至 **43%**

2020 年前 **7** 月占比驟升至 **65%**

新成屋、預售屋總推案量 **1898** 億元

素地推案已從過去的主角退居配角。

(四) 第六波房市景氣靠外來需求?

第一波(1967-1968) 自住需求強烈(需求 > 供給)

第二波(1973-1974) 自住需求強烈(需求 > 供給)

第三波(1979-1980) 自住與換屋需求(需求 = 供給)

第四波(1988-1989) 換屋、自住與投資需求(需求 < 供給)

第五波(2010-2014) 投資需求大於自住換屋需求(需求 < 供給)

第六波(2025-2035)外來需求

(移民、外資、陸資)購房政策主導景氣好壞

2025-2035

第六波房市景氣 回聲潮世代主導

回聲潮世代嬰兒潮

在2025-2035

邁入40至65歲中壯年期

要因應時勢，主導訂定

土地與住宅政策

移民、外資、陸資購房政策

提高國際城市競爭

以決定房市景氣好壞與未來走向

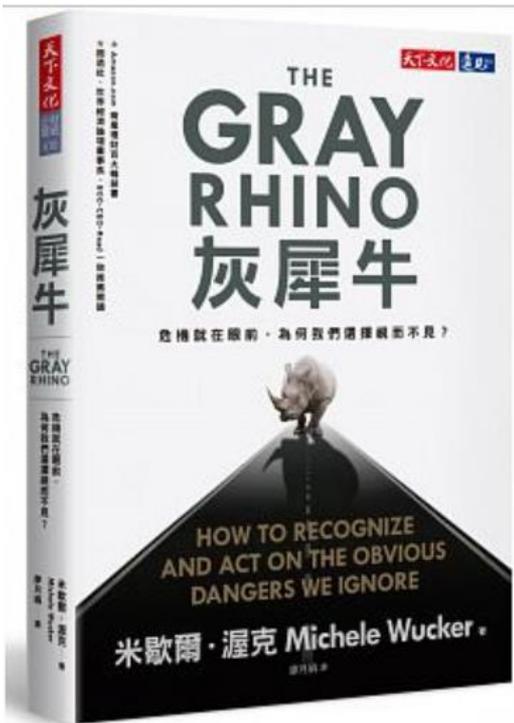


專業·負責·公正·誠信

人口結構變遷 不是黑天鵝！ 而是灰犀牛！

灰犀牛現象
是顯而易見的威脅
常被我們視而不見

人口結構
灰犀牛現象
您感受到甚麼？



www.hondapac.com.tw

房市大趨勢

短期看經濟 長期看人口

經濟結構	情勢	變化莫測
人口結構	趨勢	已經形成
房市結構	趨勢	已經穩定

未來50年人口變動趨勢
現在就可以精準分析

除非
少子化或移民政策 大幅改善



專業·負責·公正·誠信

黑天鵝突如其來，令人感到無助

灰犀牛現象
讓洞燭機先的您
有能力與時間
順勢成贏家

簡報結束 ◎ 敬請指教 ◎ 雙向交流

www.hondapac.com.tw