

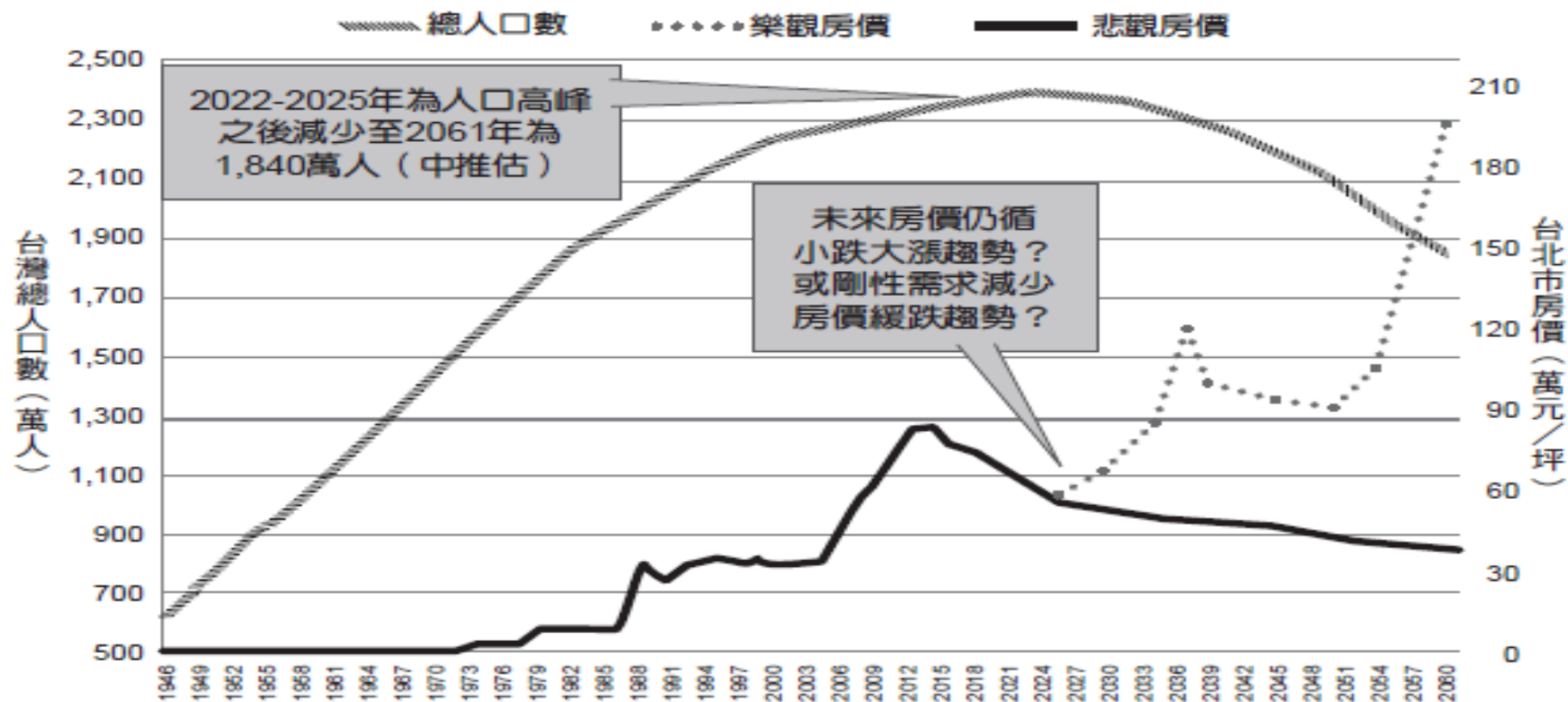
**謹將本書獻給關心「人口與房市」未來趨勢的人！**  
**世界因為有「人」的存在，才會如此美好與複雜難測！**  
**也才會有無數機會，給努力和關心未來趨勢的人！**



# 土地神話與房市完美風暴

日本土地神話植基於19世紀中葉，人口從3500萬成長至20世紀90年代的12300萬人；1992年勞動人口負成長，土地神話破滅！  
2011年起，日本人口呈連續負成長，房市風暴持續形成中？  
**台灣在2016年勞動人口開始負成長，房市未來會如何呢？**

圖 7-1 未來房價趨勢？(1946-2061)



資料來源：國家發展委員會，內政部戶政司，宏大不動產估價師聯合事務所。

# 人口紅利 創造五波房市景氣繁榮

1946-2017，人口增加 1748萬人，戶籍增加 765 萬戶  
過去70年房市靠人口的剛性需求加持，創造五波榮景！

表 2-1 房地產景氣波段人口成長數量統計

景氣繁榮 波段	景氣高峰時間	當年人口數	波段人口成長數
	1960	1,085.0 萬人 (1960)	-
第一波	1967/6-1968/7	1,372.6 萬人 (1968)	287.6 萬人 (1960-1968)
第二波	1973/1-1974/2	1,592.7 萬人 (1974)	220.1 萬人 (1968-1974)
第三波	1979/10-1980/7	1,786.6 萬人 (1980)	193.9 萬人 (1974-1980)
第四波	1988/1-1989/6	2,015.6 萬人 (1989)	229.0 萬人 (1980-1989)
第五波	2009/6-2014/12	2,343.3 萬人 (2014)	327.3 萬人 (1989-2014)

資料來源：內政部，作者整理。

# 2100年台灣有可能剩下1051萬人？

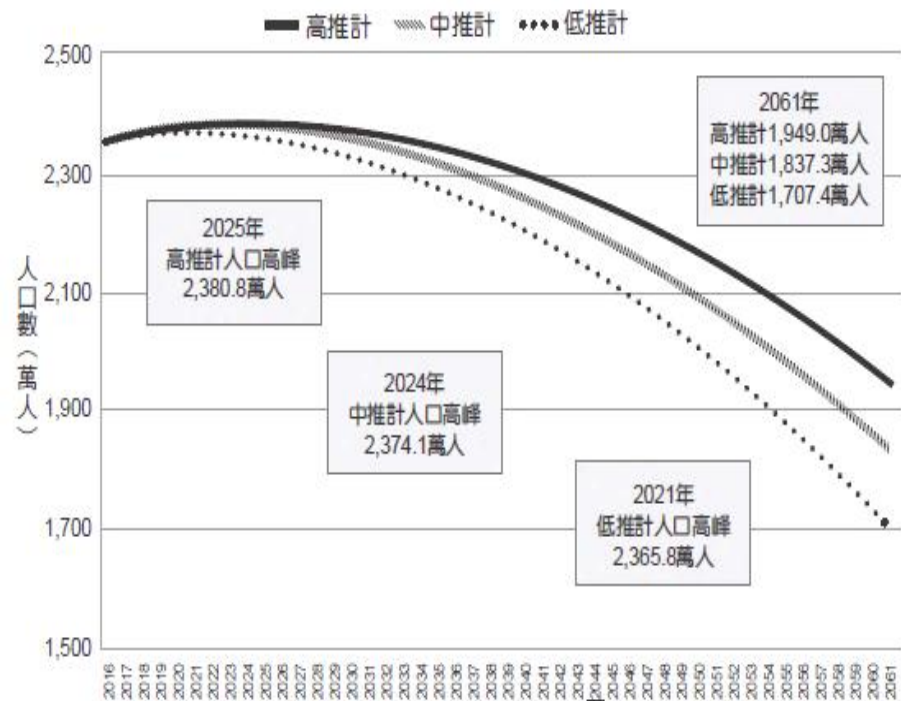
## 國發會推估2021-2025年達2380萬人高峰後

## 將一直呈減少趨勢至21世紀中後期

## 估計至2061年剩1707-1949萬人！

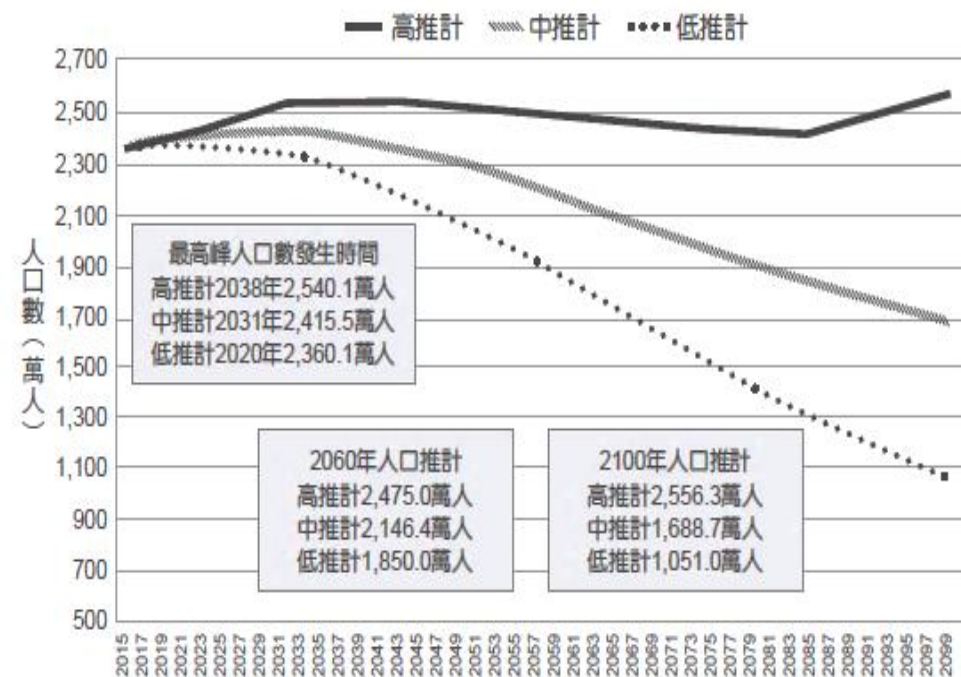
## 房市未來還會循過去的景氣起伏發展嗎？

圖 2-3 總人口未來成長推計 (2016-2061)



資料來源：國家發展委員會。

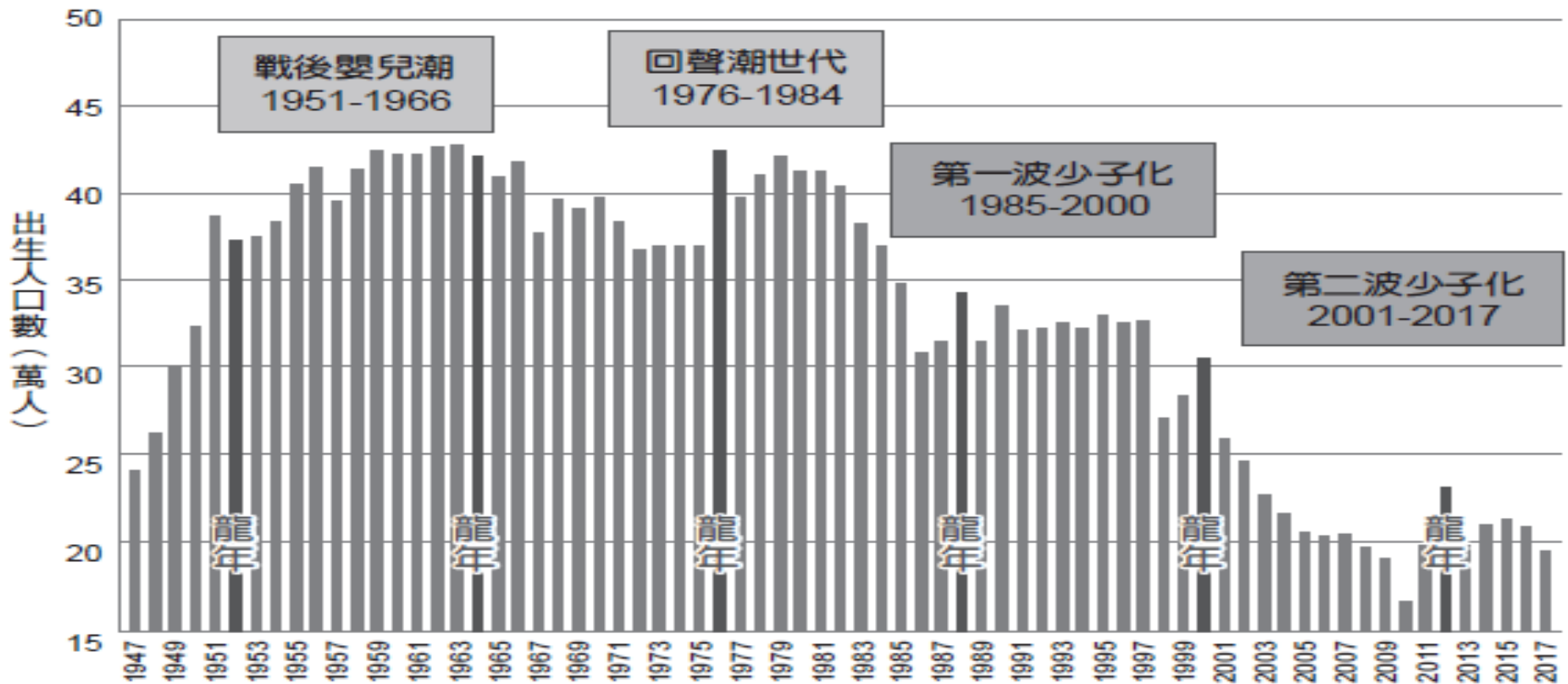
圖 2-4 聯合國對台灣人口預測 (2015-2100)



資料來源：聯合國經濟社會事務處，世界人口展望報告，2017年8月。

**1985-2017年台灣開始兩波少子化！**  
**少子化時期締造1989、2015年兩波房價高峰！**  
**在1994 -2003年房市泡沫化初中期，**  
**創下連續七年共307.5萬棟的交易量！**  
**少子化真會讓房市崩盤嗎？何時將發生呢？**

圖 3-1 出生人口歷年成長 (1947-2017)



資料來源：內政部戶政司，作者整理。

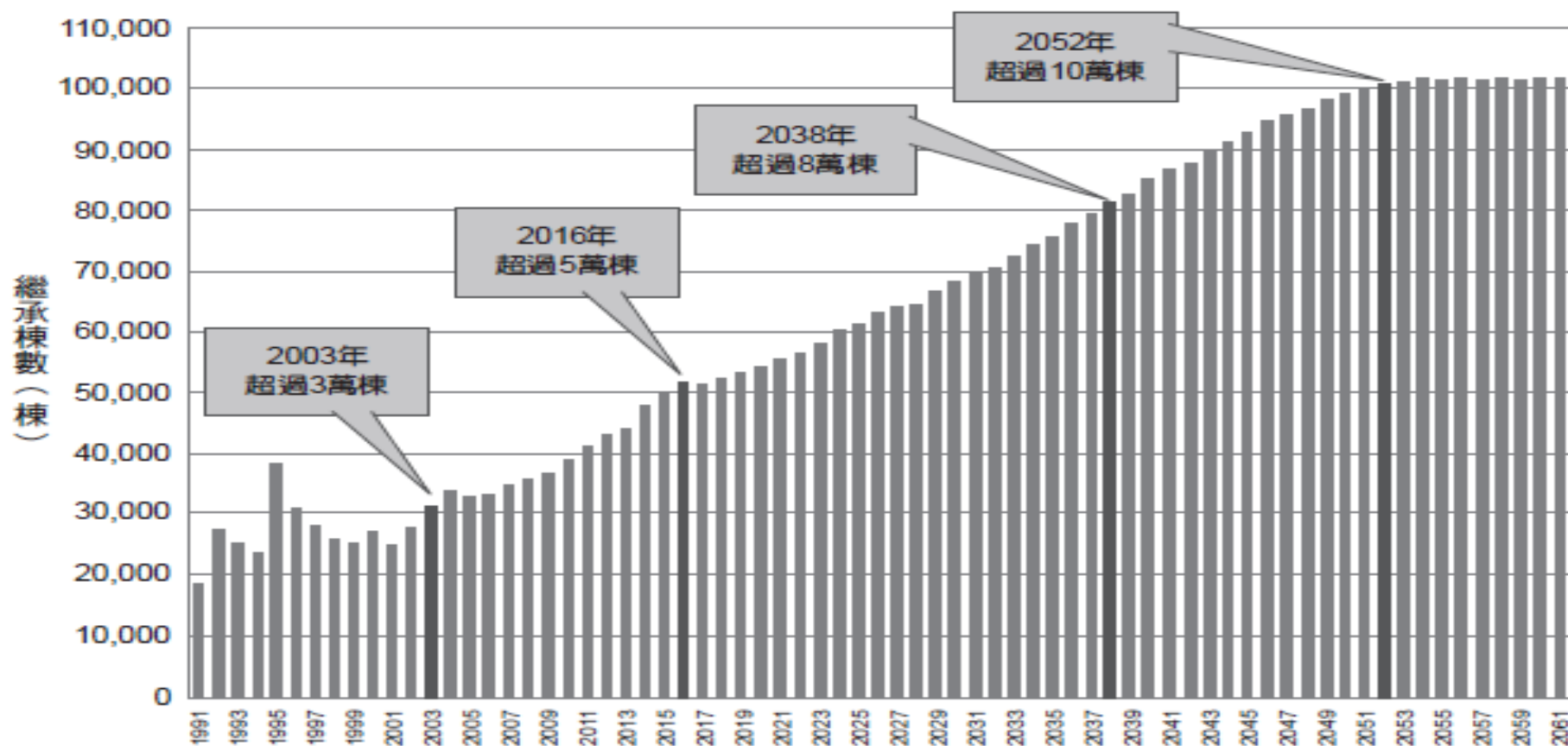
# 高齡化讓千禧世代等著繼承龐大遺產

2014 -2036 年，高齡人口以年平均16萬人增加

這股老人潮的高峰期將發生在2050 年

高齡化對房市如何影響？未來有老人紅利商機？

圖 4-9 繼承棟數變動與推估 (1991-2061)

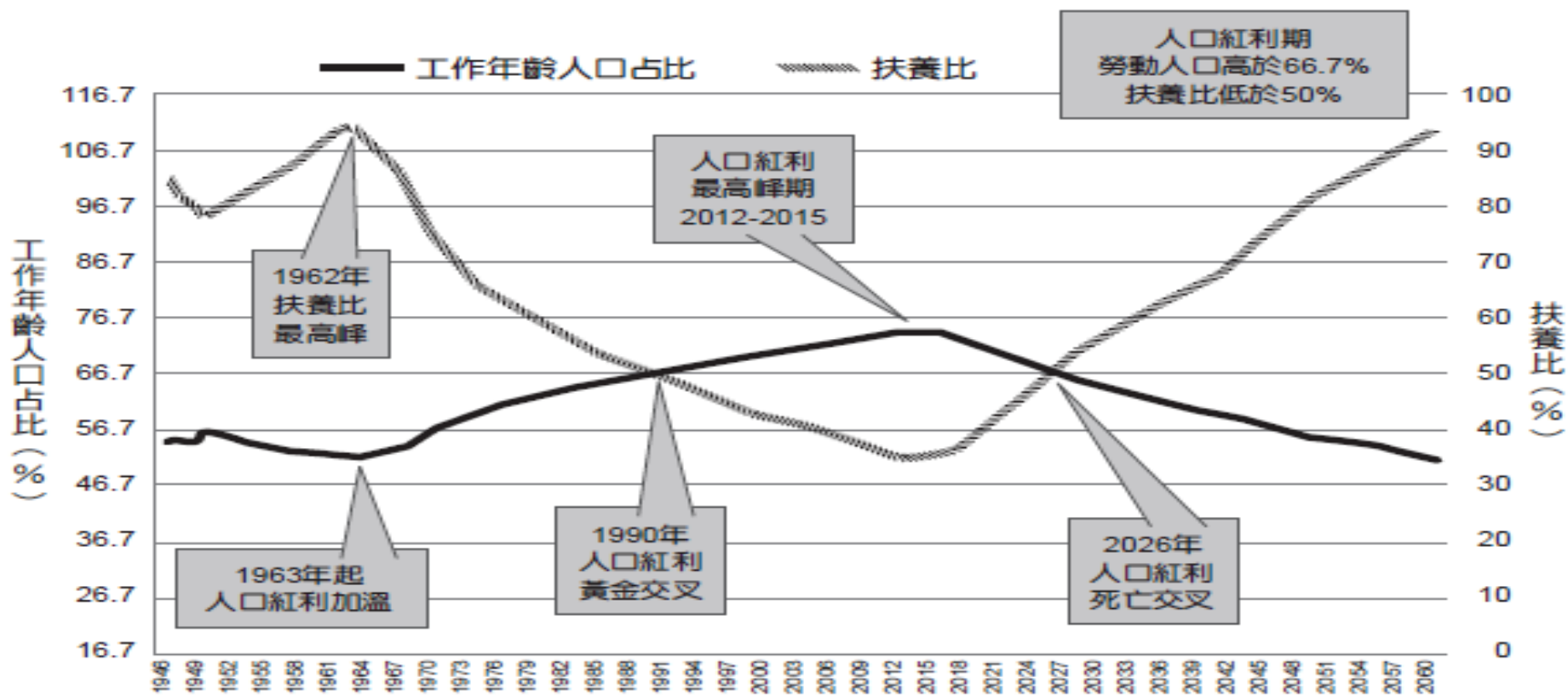


資料來源：內政部（1991-2016），2017年之後為作者推估。

# 2016年人口紅利與房市同步自高峰轉折向下 是政府打房奏效？還是人口紅利消退呢？

這波房價上漲最快時期，巧合地遇上人口紅利最高峰期！  
但是2015-2025人口結構轉變，正在悄悄地翻轉房市？

圖 5-8 人口紅利歷年變動 (1946-2061)

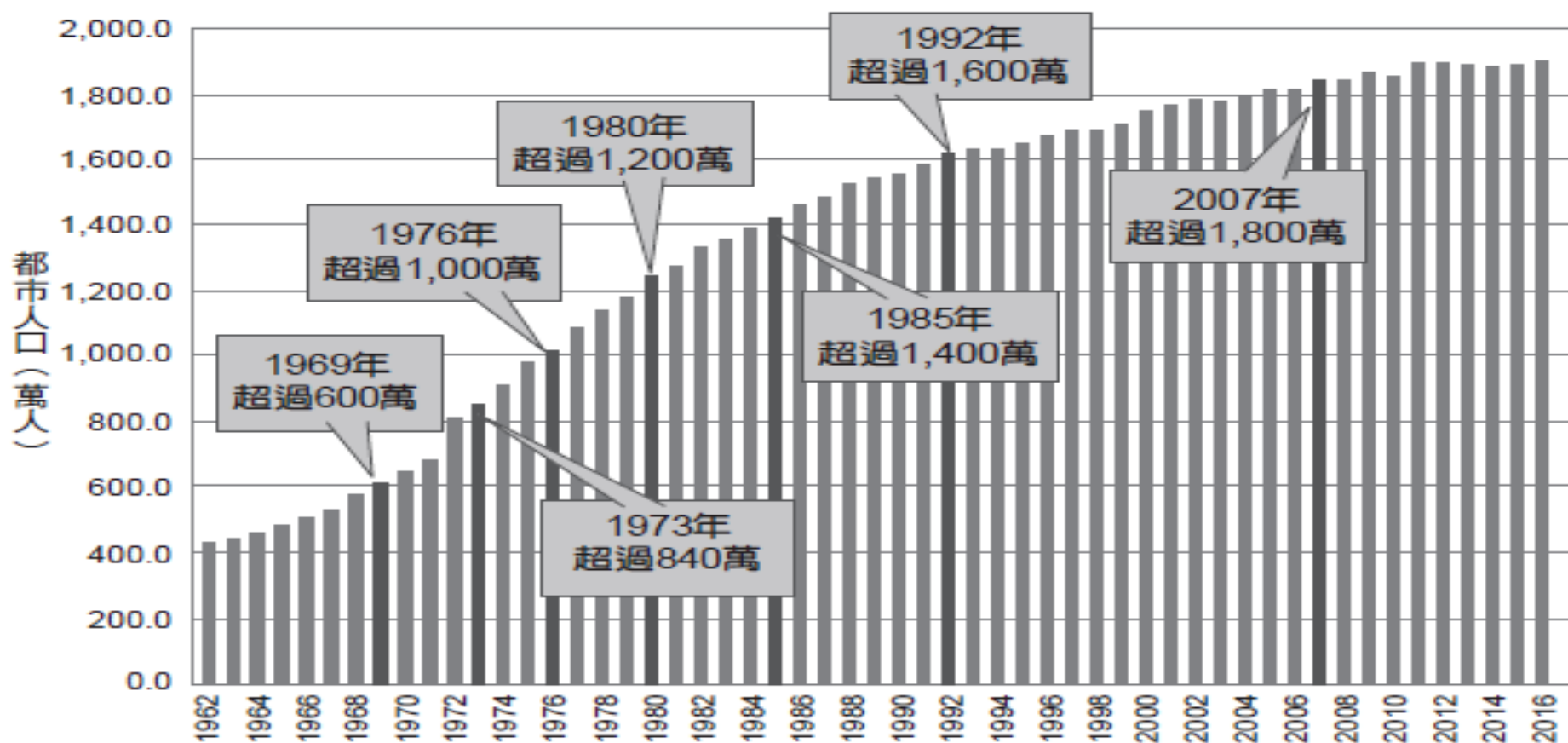


資料來源：國家發展委員會，內政部戶政司，作者整理。

# 六都未來搶人口救房市

1961-2017年，台灣共增加1,236萬人，其中的88.5%，約1,093萬人，都增加到六大直轄市！  
如果六都未來人口減少，房市要靠甚麼撐盤呢！？

圖 6-1 都市人口歷年成長 (1962-2016)



資料來源：內政部營建署，國家發展委員會。



# 房市風暴

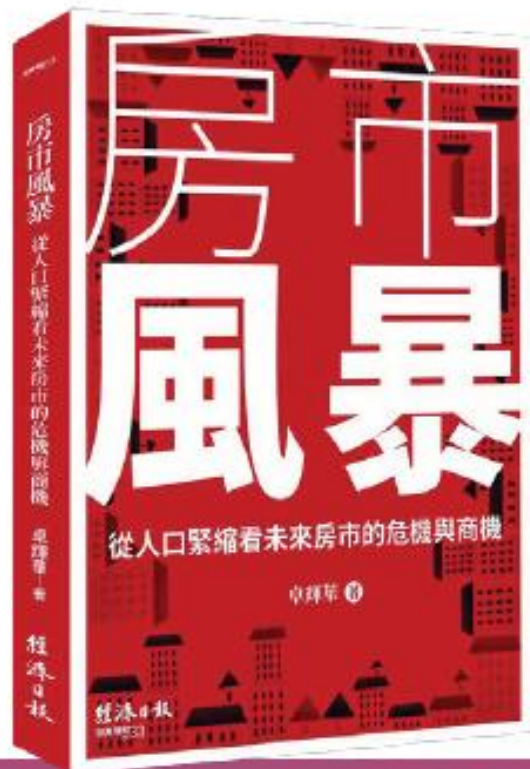
從人口緊縮看未來房市的危機與商機  
完整解析1946-2060人口與房市的發展和預測

- Chapter 1** 土地神話與房市完美風暴
- Chapter 2** 人口減少與住宅剛性需求消失
- Chapter 3** 少子化何時讓房市崩盤
- Chapter 4** 高齡化與龐大遺產繼承
- Chapter 5** 人口紅利與房市高峰同步轉下
- Chapter 6** 六都未來搶人口救房市
- Chapter 7** 2018-2060 房市預測

經濟日報 出版 卓輝華著

# 房市風暴

人口緊縮將為房市帶來的危機與商機



最精闢深入地解讀

2/26上市

定價 **350**元

博客來、金石堂熱銷中

郵政劃撥：00067005 聯合報股份有限公司（註明姓名、電話、地址）

電洽：02-8692-5588轉 2974 藍小姐

（報社購書金額未滿500元，每筆需加50元運費）