

議題：臺北市與全國不動產經紀人及營業員性別統計分析報告

一、說明

臺灣早期是以農業社會為主體，及至 60 年代加工業的蓬勃發展，都是屬於勞力密集之產業，形成就業人口需求以男性為主之產業型態，也使得社會上「男主外，女主內」的家庭文化逐漸成型；伴隨著科技的進步與網路發展，臺灣的產業型態也隨之升級與轉變中，許多原本造成男女選擇就業門檻之障礙已不復見，以不動產經紀業為例，業績至上的業務性質，使得經紀人員上班是以在外拜訪開發客戶及帶看房屋為主，而所必須的「高機動性」也隨著網路平台資訊發達，通訊軟體普及，不再是選擇就業的最大關鍵因素；近年來各級政府機關積極倡導性別平權之觀念下，兩性平權之觀念已逐漸落實於社會各層面，女性就業及經濟能力已不輸男性，為瞭解不動產經紀業從業人員男女之組成比例及女性從業人員是否有增加，本報告蒐集臺北市及六都及全國整體 100 年至 107 年不動產經紀業從業人員變動及性別結構比較分項說明，藉由性別統計數據及相關資訊的呈現，分析近年來不動產經紀業從業人員男女組成及變化情形及趨勢，從中判斷影響不動產經紀業從業人員性別組成及變化之相關因素。

二、臺北市及全國不動產經紀業執業概況

統計 100 年至 107 年底臺北市執業中不動產經紀業家數(如圖 1)，執業中經紀業家數在 100 年至 104 年均逐年成長，從 100 年的 916 家成長到 104 年底最高峰的 1,049 家，增加 133 家，增加率 14.5%，104 年後則逐年遞減，至 107 年底計減少 48 家，減少率 4.6%。推斷原因應是與臺北市近年整體不動產市場景氣有關，臺北市的不動產市場景氣自 92 年 sars 結束後開始進入多頭，至 103 年第三季房市最高點後，即進入盤整期，交易量減少，連帶部分體質較不健全之經紀業自 105 年起開始停業。

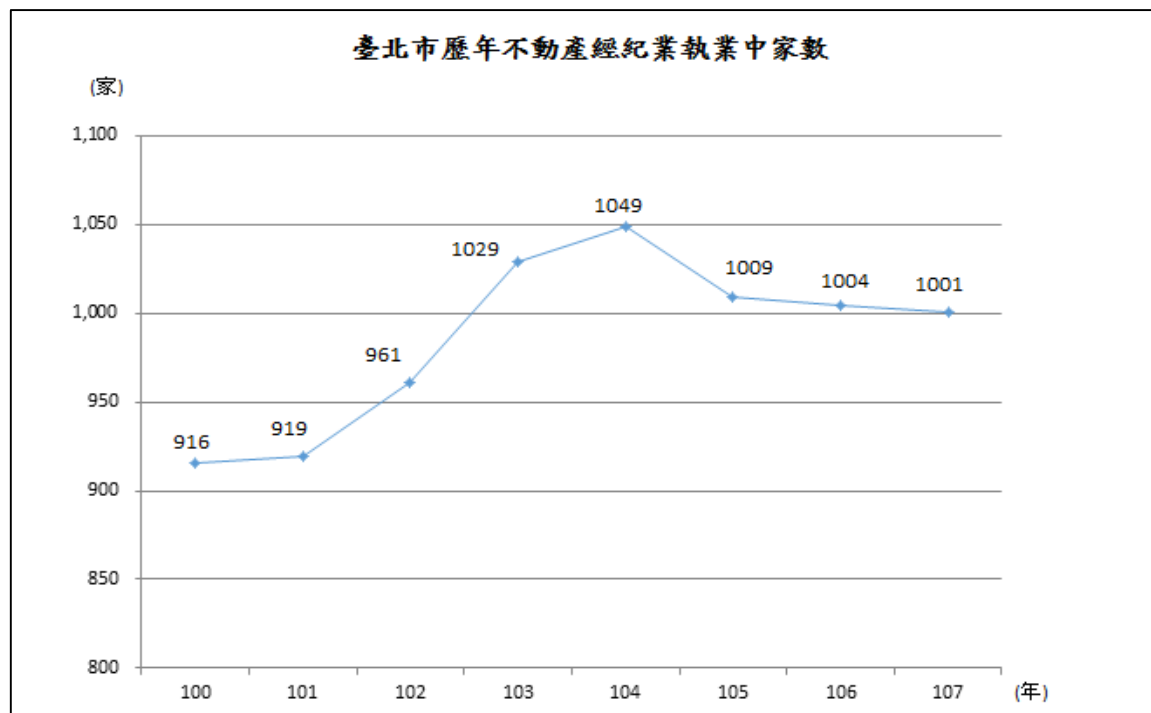


圖 1：100 年至 107 年臺北市執業中經紀業家數統記表 資料來源：內政部

另如就 100 年至 107 年底全國執業中不動產經紀業家數變動情形(如圖 2)觀察，執業中經紀業家數也是自 100 年起逐年成長，至 103 底達到最高峰 6,865 家，增加率 26.3%，104 年後則逐年遞減，至 107 年才又反彈微幅增加，統計自 104 年至 107 年底計減少 443 家，減少率 6.5%。顯示全國不動產經紀業執業中家數的變動應與臺北市一樣，皆受整體不動產市場景氣影響所致。

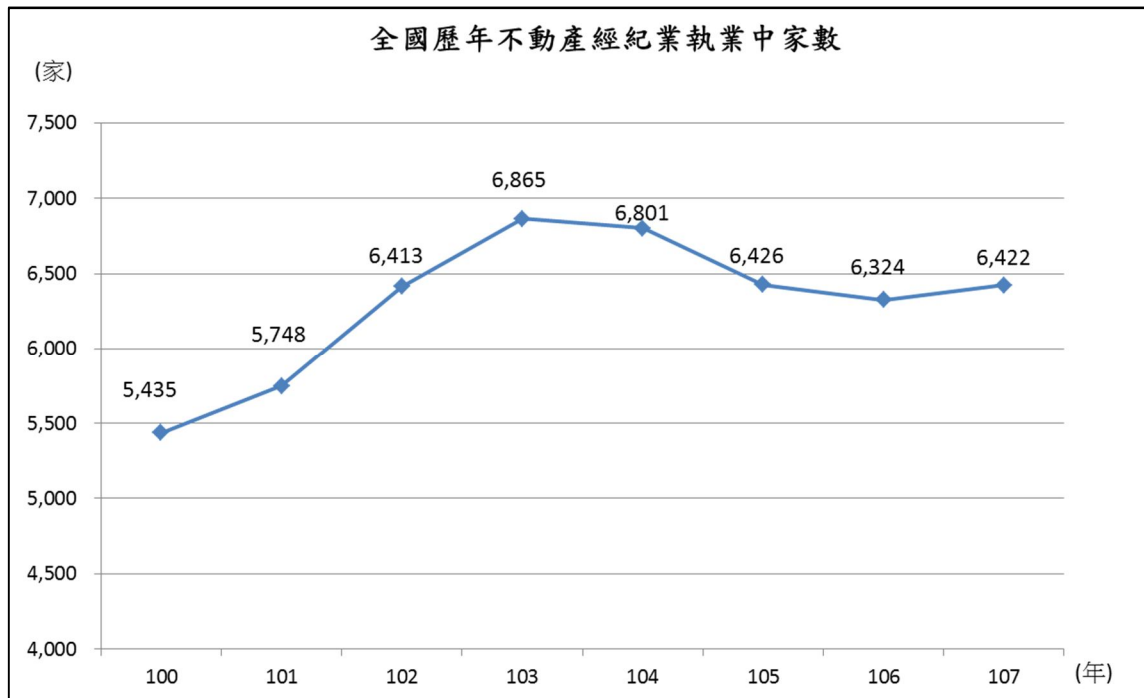


圖 2：100 年至 107 年全國執業中經紀業家數變動情形 資料來源：內政部

三、臺北市不動產經紀人證書核發概況及性別比例

臺北市的不動產經紀業家數自 104 年開始減少，而申請核發經紀人證書的人數也從 104 年開始減少，104 年以前每年約 110-140 人申請，104 年降至 104 人，107 年更降至僅 43 人，顯示不動產經紀業在就業市場也有逐漸退燒中。另進一步分析臺北市不動產經紀人證書核發之性別比例(如表 1)，可發現各年度核發經紀人證書數量部分男性皆明顯高於女性，自 100 年至 107 年，男性增加了 422 人，女性增加 285 人，截至 107 年底，男性為 1,697 人，占總核發人數的 66.73%，女性為 846 人，占總核發人數的 33.27%。

此外，可發現在性別比例部分，有逐年下降的趨勢(如圖 3)，不動產經紀人證書核發男女性別比例由 100 年底之 227.27，逐年下降至 107 年底之 200.59，7 年間下降了 26.68，即 7 年來每百名女性不動產經紀人相對之男性不動產經紀人減少了 26.68 人，意味男性經紀人及女性經紀人之差距正逐年縮小，顯示近年來有興趣進入不動產經紀業之女性比早期增加，且男女人數比例差距正逐年拉近中。

表 1：100 至 107 年臺北市不動產經紀人證書核發人數

年度	總計(人)	男性(人)	增減(人)	男性 比例(%)	女性(人)	增減 (人)	女性 比例(%)	性別比例 (女=100)
100	1,836	1,275	-	69.44	561	-	30.56	227.27
101	1,951	1,336	61	68.48	615	54	31.52	217.24
102	2,067	1,411	75	68.26	656	41	31.74	215.09
103	2,203	1,497	86	67.95	706	50	32.05	212.04
104	2,307	1,558	61	67.53	749	43	32.47	208.01
105	2,396	1,610	52	67.20	786	37	32.80	204.83
106	2,500	1,671	61	66.84	829	43	33.16	201.57
107	2,543	1,697	26	66.73	846	17	33.27	200.59

資料來源：內政部

臺北市不動產經紀人證書核發性別比例

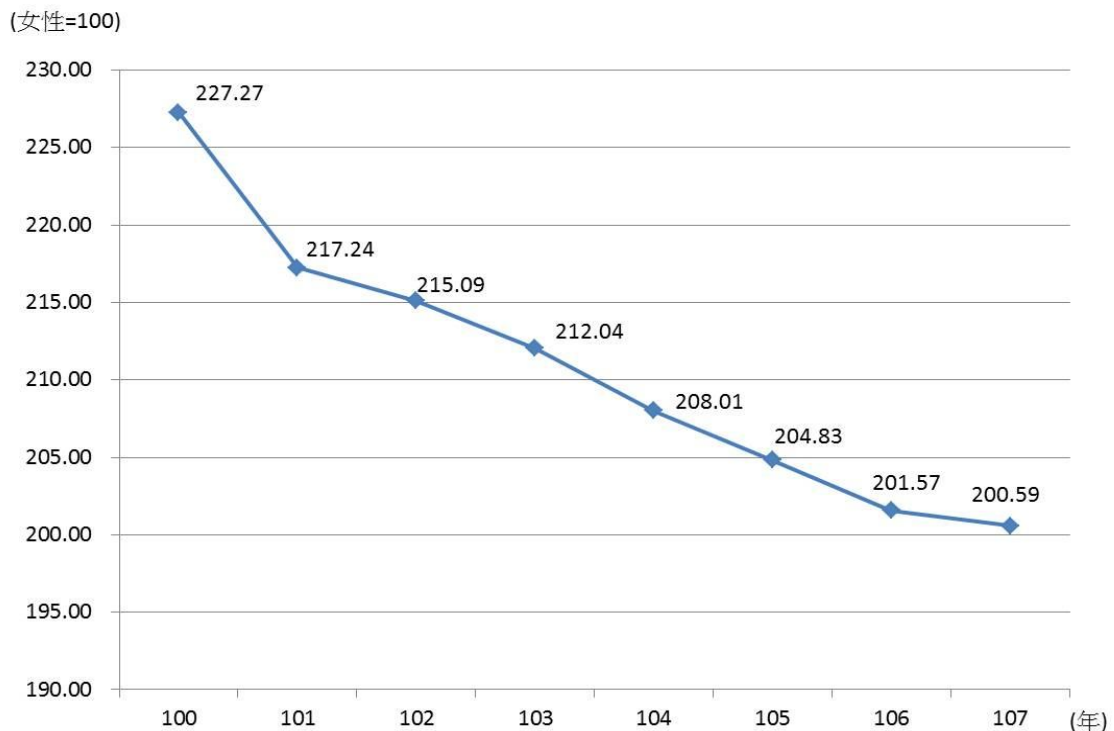


圖 3：臺北市不動產經紀人證書核發性別比例 資料來源：內政部

四、臺北市不動產經紀營業員證書核發概況及性別比例

而申請核發營業員證書的人數部分，也從 104 年以前，每年 2,000 人以上逐年減少，104 降至 1,316 人，105-107 年都僅 1,000-1,300 之間。另分析臺北市不動產經紀營業員證書核發之性別比例(如表 2)，可發現各年度核發營業員證書數量部分男性皆明顯高於女性，自 100 年至 107 年，男性增加了 8,165 人，女性增加 6,240 人，截至 107 年底，男性為 25,001 人，占總核發人數的 59.44%，女性為 17,062 人，占總核發人數的 40.56%。

此外，可發現在性別比例部分亦與不動產經紀人相似，有逐年下降的趨勢(如圖 4)，不動產經紀營業員證書核發男女性別比例由 100 年之 155.57，逐年下

降至 107 年底之 146.53，8 年間下降了 9.04，即 8 年來每百名女性營業員相對之男性營業員減少了 9.04 人，意味男性營業員及女性營業員之差距正逐年縮小，同樣顯示近年來有興趣進入不動產經紀業之女性比早期增加，且男女人數比例差距正逐年拉近中。

表 2：100 至 107 年臺北市不動產經紀營業員證書核發人數

年度	總計(人)	男性(人)	增減(人)	男性比例(%)	女性(人)	增減(人)	女性比例(%)	性別比例(女=100)
100	27,658	16,836	-	60.87	10,822	-	39.13	155.57
101	30,891	18,646	1,810	60.36	12,245	1,423	39.64	152.27
102	35,119	20,853	2,207	59.38	14,266	2,021	40.62	146.17
103	37,163	22,082	1,229	59.42	15,081	815	40.58	146.42
104	38,479	22,891	809	59.49	15,588	507	40.51	146.85
105	39,509	23,527	636	59.55	15,982	394	40.45	147.21
106	40,713	24,228	701	59.51	16,485	503	40.49	146.97
107	42,063	25,001	773	59.44	17,062	577	40.56	146.53

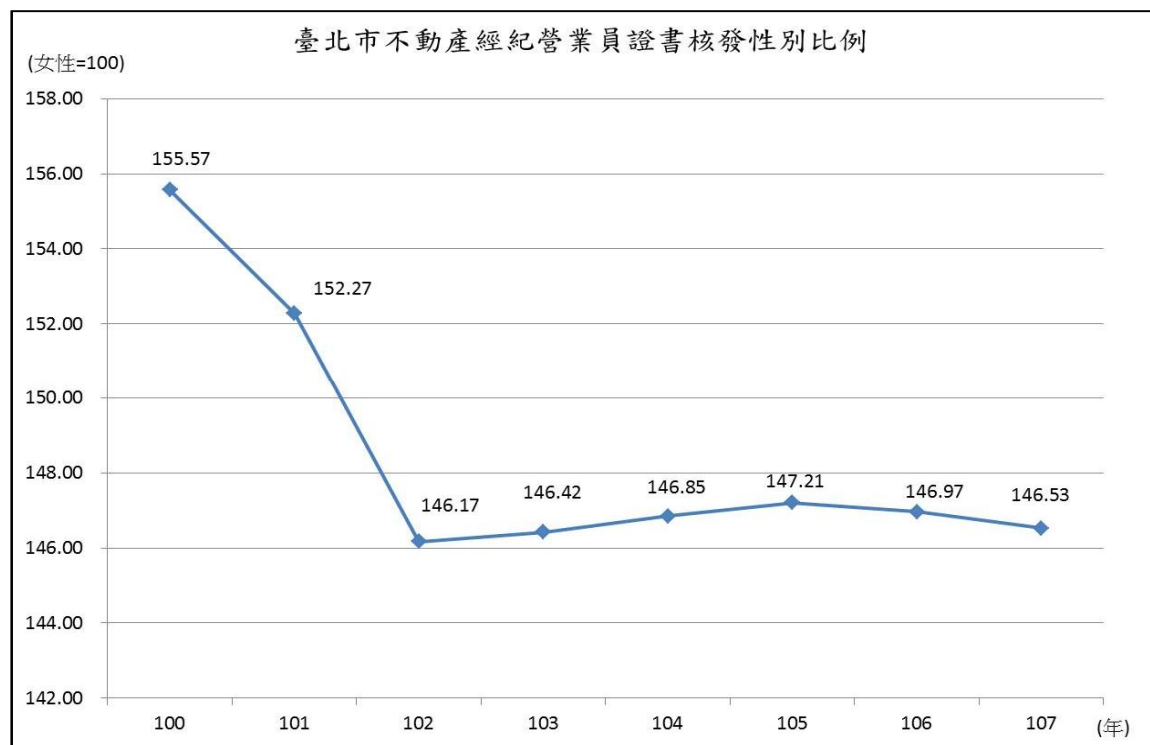


圖 4：臺北市不動產經紀營業員證書核發性別比例 資料來源：內政部

五、全國不動產經紀人證書核發概況及性別比例

另觀察全國不動產經紀人證書核發情形(如表 3)，可發現自 100 年至 107 年的 7 年間，經紀人證書核發累計數從 5,756 人增加至 10,237 人，7 年間增加了 4,481 人，增加 77.8%，男性增加了 2,665 人，女性增加 1,816 人，截至 107 年底，男性為 6,366 人，占總核發人數的 62.19.44%，女性為 3,871 人，占總核發人數的 37.81%。

此外，可發現在性別比例部分亦與臺北市相似，有逐年下降的趨勢(如圖 5)，全國不動產經紀人證書核發男女性別比例由 100 年之 180.10，逐年下降至

107 年底之 164.45，7 年間下降了 15.65，即 7 年來每百名女性營業員相對之男性營業員減少了 15.65 人，意味男性經紀人及女性經紀人之差距正逐年縮小，同樣顯示近年來全國有興趣進入不動產經紀業之女性比早期增加，且男女人數比例差距正逐年拉近中。

表 3：100 至 107 年全國不動產經紀人證書核發人數

年度	總計(人)	男性(人)	增減(人)	男性比例(%)	女性(人)	增減(人)	女性比例(%)	性別比例(女=100)
100	5,756	3,701	-	64.30	2,055	-	35.70	180.10
101	6,361	4,073	372	64.03	2,288	233	35.97	178.02
102	7,110	4,536	463	63.80	2,574	286	36.20	176.22
103	7,929	5,032	496	63.46	2,897	323	36.54	173.70
104	8,658	5,458	426	63.04	3,200	303	36.96	170.56
105	9,234	5,791	333	62.71	3,443	243	37.29	168.20
106	9,856	6,135	344	62.25	3,721	278	37.75	164.88
107	10,237	6,366	231	62.19	3,871	150	37.81	164.45

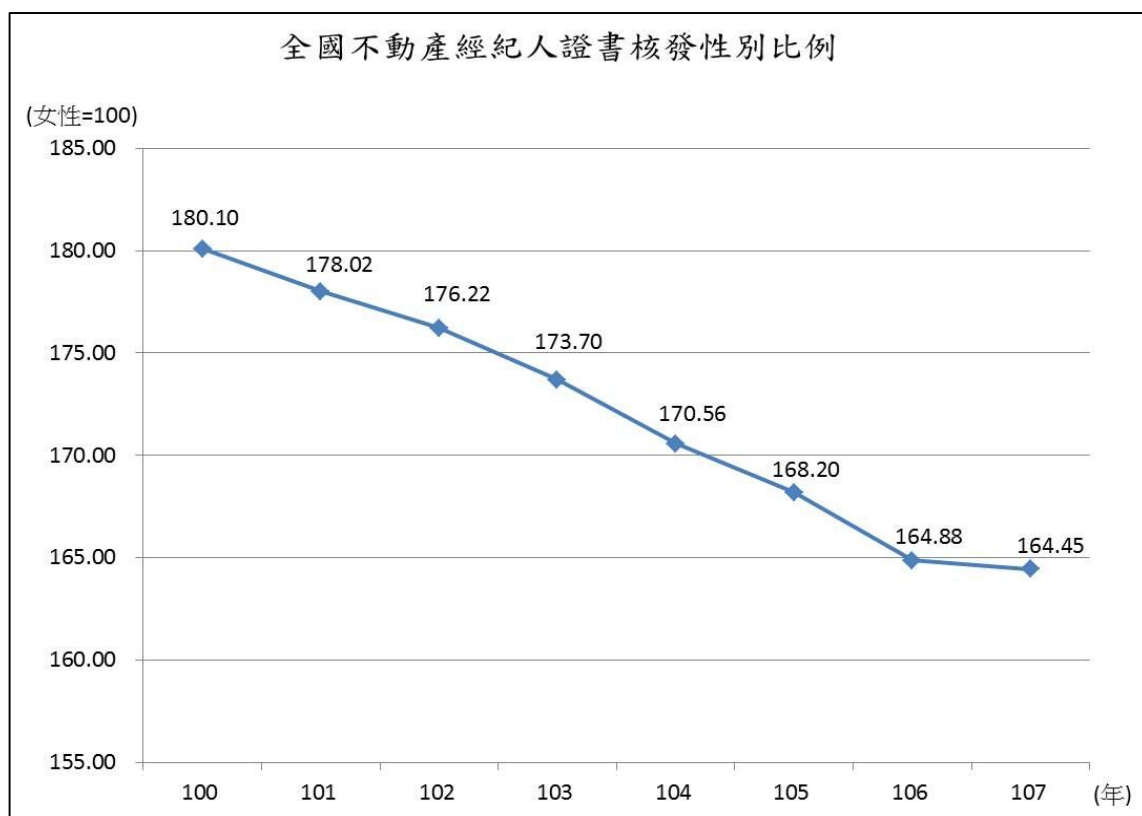


圖 5：全國不動產經紀人證書核發性別比例 資料來源：內政部

六、全國不動產經紀營業員證書核發概況及性別比例

另就全國不動產經紀營業員證書核發情形(如表 4)，可發現自 100 年至 107 年的 7 年間，經紀人證書核發累計數從 32,467 人增加至 107,646 人，7 年間增加了 75,179 人，增加 231.5%，男性增加了 39,571 人，女性增加 35,608 人，截至 107 年底，男性為 57,320 人，占總核發人數的 53.25%，女性為 50,326 人，占總核發人數的 46.75%。

此外，在性別比例部分，有逐年下降的趨勢(如圖 6)，全國不動產經紀營業員證書核發男女性別比例由 100 年的 120.59，逐年下降至 104 年底的 109.99 後又開始回升，至 107 年底為 113.90，總計 7 年來仍下降了 6.6，即 7 年來每百名女性營業員相對之男性營業員減少了 6.6 人，意味全國男性及女性經紀營業員之差距正逐年縮小，同樣顯示近年來全國有興趣進入不動產經紀業之女性比早期增加，且男女人數比例差距正逐年拉近中。

另觀察發現，在不動產經紀營業員證書核發性別比例部分，臺北市的性別比例較全國平均來得高出許多(100 年底，臺北市 155.，全國 120.59；107 年底臺北市 164.45，全國 113.90)，可見臺北市有意願從事不動產經紀營業員的男性比例較全國平均高。

表 4：100 至 107 年全國不動產經紀營業員證書核發人數

年度	總計(人)	男性(人)	增減(人)	男性比例(%)	女性(人)	增減(人)	女性比例(%)	性別比例(女=100)
100	32,467	17,749	-	54.67	14,718	-	45.33	120.59
101	42,182	22,711	4,962	53.84	19,471	4,753	46.16	116.64
102	52,942	27,838	5,127	52.58	25,104	5,633	47.42	110.89
103	59,565	31,199	3,361	52.38	28,366	3,262	47.62	109.99
104	73,602	38,913	7,714	52.87	34,689	6,323	47.13	112.18
105	83,397	44,325	5,412	53.15	39,072	4,383	46.85	113.44
106	94,292	50,289	5,964	53.33	44,003	4,931	46.67	114.29
107	107,646	57,320	7,031	53.25	50,326	6,323	46.75	113.90

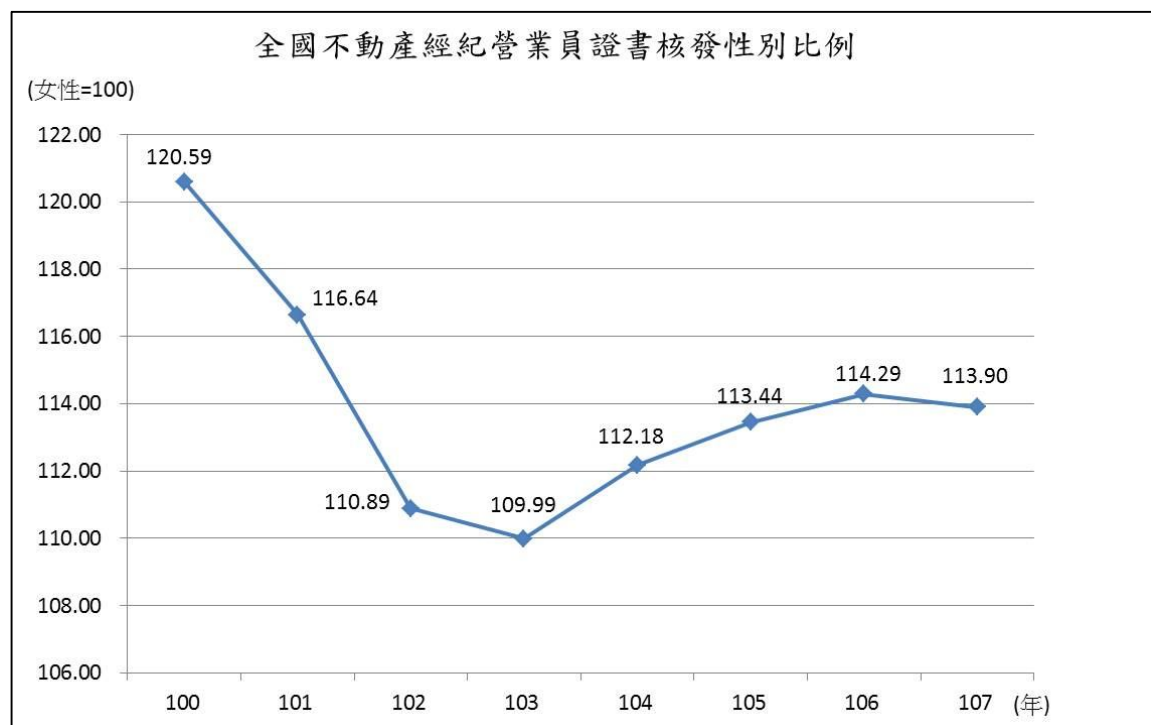


圖 6：全國不動產經紀營業員證書核發性別比例 資料來源：內政部

七、臺北市及全國不動產經紀人及營業員證書核發性別比例比較

另觀察發現，在不動產經紀人及不動產經紀營業員證書核發性別比例部分，臺北市的性別比例皆較全國平均來得高出許多，可見臺北市有意願從事不動產

經紀業的男性比例較全國平均高。

表 5：臺北市及全國不動產經紀人及營業員證書核發性別比例表

不動產經紀人證書核發性別比例 (臺北市 vs 全國)				不動產經紀營業員證書核發性別比例 (臺北市 vs 全國)			
	臺北市	全國	差距		臺北市	全國	差距
100 年	227.27	180.10	47.17	100 年	155.57	120.59	34.98
107 年	200.59	164.45	36.14	107 年	146.53	113.90	32.63

八、六都不動產經紀人受僱概況及性別比例(107 年)

另統計比較六都 107 年不動產經紀人受僱情形(如表 5)，經紀人受僱最多的縣市是臺北市 1,842 人，最少的是臺南市 471 人，而在受僱的經紀人性別比例部分，最高的是臺北市 207.00，最低的是桃園市 150.37，顯示臺北市不動產經紀人男女性別差距最大，男性比女性多 1 倍，而桃園市差距最小，但男性也比女性多 50%。

表 6：107 年六都不動產經紀人受僱人數及性別比例

107 年	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
總人數	1,842(1)	1,440(2)	1,004(4)	1,289(3)	471(6)	726(5)
男性	1,242	895	603	808	303	445
男性比例	67.43%	62.15%	60.06%	62.68%	64.33%	61.29%
女性	600	545	401	481	168	281
女性比例	32.57%	37.85%	39.94%	37.32%	35.67%	38.71%
性別比例	207.00(1)	164.22(4)	150.37(6)	167.98(3)	180.36(2)	158.36(5)

(女性=100) 六都受僱不動產經紀人性別比例

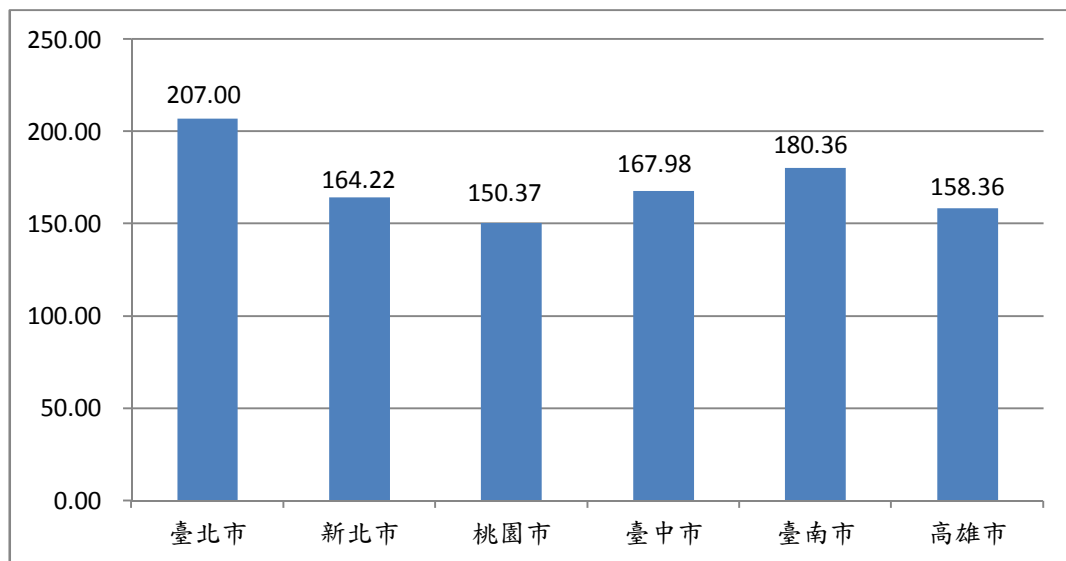


圖 7：107 年六都受僱不動產經紀人性別比例 資料來源：內政部

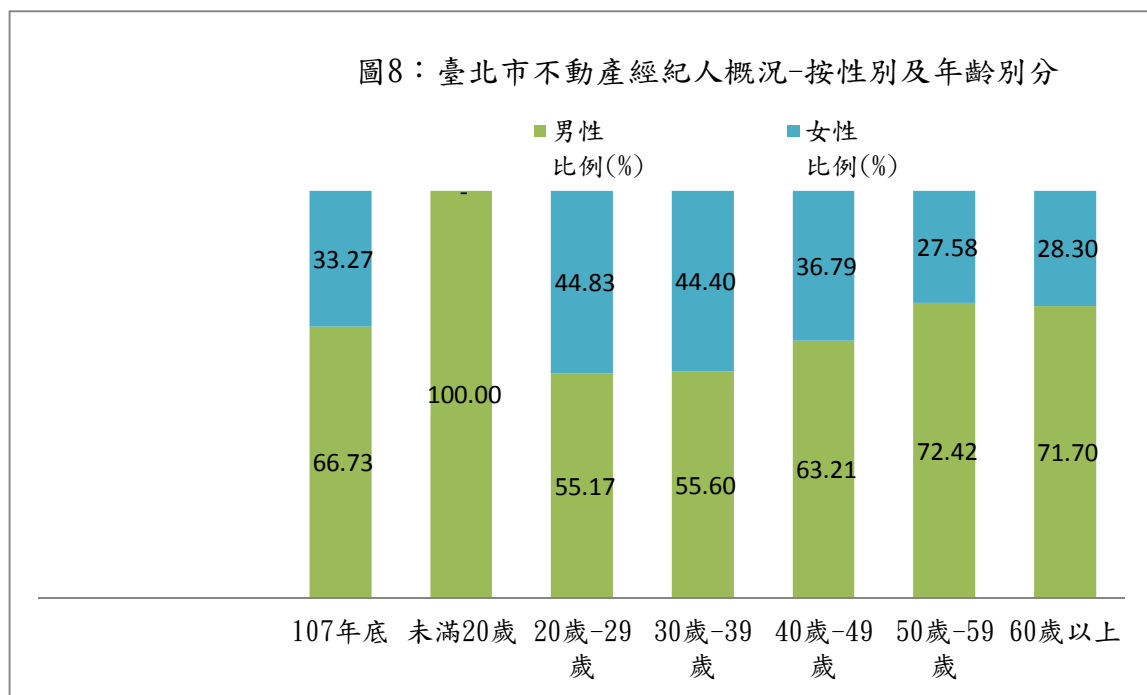
九、臺北市不動產經紀人年齡分佈情形

另統計本市 107 年不動產經紀人之年齡層分佈情形(如表 7)，女性經紀人比例在 20-29 歲最高占 44.83%，隨著年齡增加而遞減，60 歲以上僅 28.3%，可能原因係經紀人證照之取得須國家考試及格，可見近年來愈來愈多年輕女性通過國家考試，並進入不動產市場。

表 7：107 年臺北市不動產經紀人年齡分佈情形

年度及年齡別	總計(人)	男性(人)	男性比例(%)	女性(人)	女性比例(%)
107 年底	2,543	1,697	66.73	846	33.27
未滿 20 歲	1	1	100.00	-	-
20 歲-29 歲	29	16	55.17	13	44.83
30 歲-39 歲	455	253	55.60	202	44.40
40 歲-49 歲	655	414	63.21	241	36.79
50 歲-59 歲	979	709	72.42	270	27.58
60 歲以上	424	304	71.70	120	28.30

圖 8：臺北市不動產經紀人概況-按性別及年齡別分

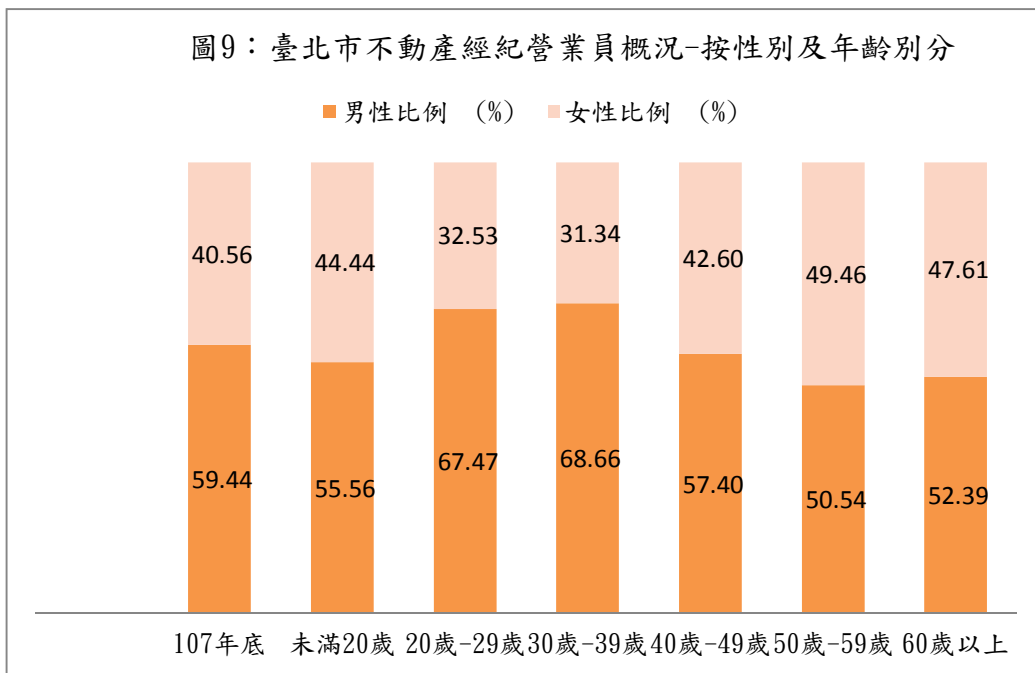


十、臺北市不動產經紀營業員年齡分佈情形

另統計本市 107 年不動產經紀營業員之年齡層分佈情形(如表 8)，女性營業員比例在 20-29 歲占 32.53%，隨著年齡增加也遞增，60 歲以上占 47.61%，可能原因係取得不動產經紀營業員資格門檻低，成為適合中年婦女二度就業之選擇。

表8：107年臺北市不動產經紀營業員年齡分佈情形

年度及年齡別	總計(人)	男性(人)	男性比例(%)	女性(人)	女性比例(%)
107	42,063	25,001	59.44	17,062	40.56
未滿20歲	9	5	55.56	4	44.44
20歲-29歲	3,431	2,315	67.47	1,116	32.53
30歲-39歲	12,797	8,787	68.66	4,010	31.34
40歲-49歲	10,811	6,206	57.40	4,605	42.60
50歲-59歲	9,613	4,858	50.54	4,755	49.46
60歲以上	5,402	2,830	52.39	2,572	47.61



十一、結論：

臺北市的不動產交易市場自 92 年 SARS 風波後開始回溫走向多頭，價格及交易量開始逐年增加，也帶動了不動產相關產業市場的活絡，不動產經紀業亦成為受惠產業之一，帶動了業者的增加，及吸引就業人口進入不動產經紀業就業市場。

全國不動產經紀人證書核發部分男性約占 6 成，女性約占 4 成，而不動產經紀營業員部分男性占約 5 成 3，女性約占 4 成 7，顯示不動產經紀業從業人員的男性比例還是高於女性，這樣的現象，在臺北市則更為明顯，臺北市不動產經紀人證書核發男性約占 6 成 6，女性則只占 3 成 4，而不動產經紀營業員部分男性占約 6 成，女性約占 4 成，比全國整體平均高出許多，惟從近 7 年的數據觀察，臺北市及全國整體經紀人及營業員證書核發之男性與女性的差距，都呈現逐年縮小的情形，顯見不動產業已不若已往都是穿西裝打領帶的男性業務員的情形，有意願進入不動產業的女性也逐漸增加中，應該是與不動產經紀業務型態從以前必須實地拜訪、開發客源、帶看等著重從業人員機動性，轉變

成現在買屋賣屋可從網路更快速及瞭解更多訊息，降低了交通機動性的門檻。

不動產經紀人及營業員通常為配合購屋民眾上下班後的看屋時間，工作時間較為特殊，平日下班後至晚上 10 點及假日都是不動產經紀人及營業員的上班工作時段，工時長、業績制，加上須有高交通機動性等原因，及傳統兩性觀念及家庭照顧之牽絆下，造成這個行業以往多為男性的從業情形，近年來男女差距雖已有縮小的趨勢，但幅度仍然有限，在經紀業的基本工作性質沒有太大變動下，工時長、重業績、重交通機動性等仍會是左右男女就業人口進入不動產經紀業從業市場的關鍵影響因素。