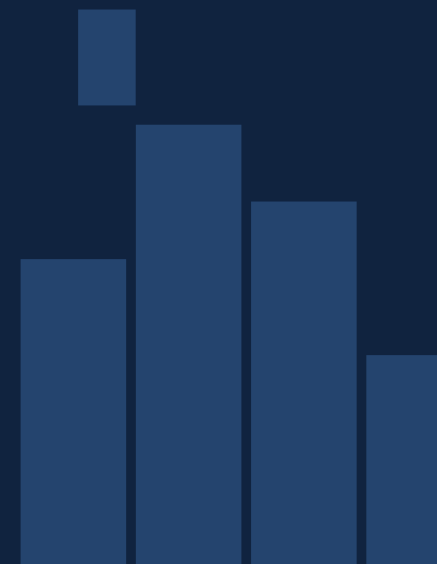


DALLAS - FORT WORTH · 過去十年市場數據回顧

為什麼投資達拉斯房地產？

人口磁吸、企業遷入與長期房價成長的十年實證



為潛在投資客戶準備的市場介紹簡報

資料來源：美國人口普查局、達拉斯聯邦準備銀行、勞工統計局、Redfin、PropertyShark 等公開市場報告

達拉斯－沃斯堡：全美成長最快的都會區之一

約 840 萬

**DFW 都會區總人口
(2025 年中)**

全美人口第四大都會區

第 2 名

**2024-2025 全美人口增加
數量排名**

單年增加約 12.4 萬人

24 間

**落腳 DFW 的《財
星》500 大企業總部**

德州為全美財星 500 總部最多的州

第 1 名

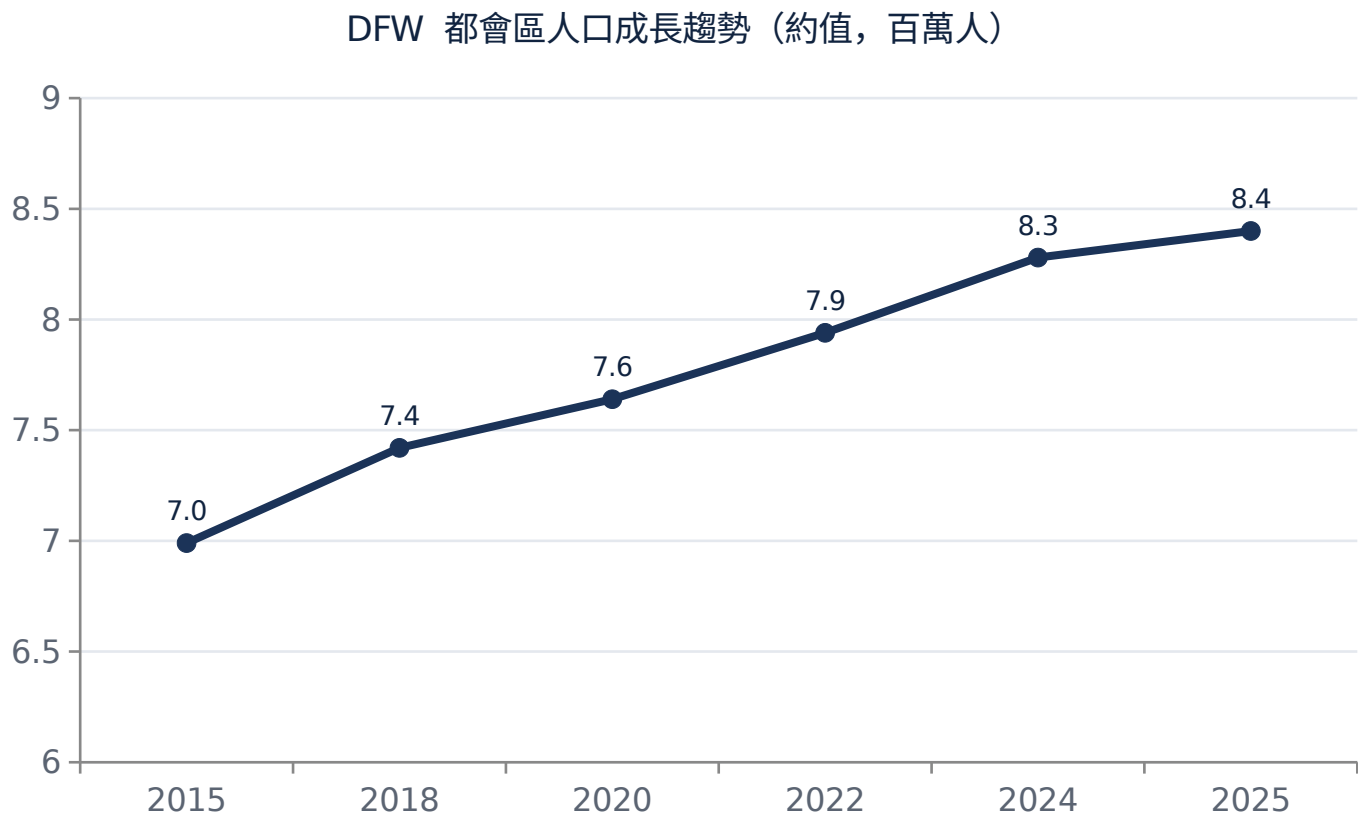
**2025 U-Haul 淨遷入城市
排名**

全美最多人搬入的城市

達拉斯－沃斯堡（DFW）都會區橫跨北德州，涵蓋達拉斯、沃斯堡、普萊諾（Plano）、麥金尼（McKinney）、弗里斯科（Frisco）等城市，是美國經濟最具活力、人口成長最快速的區域之一。過去十年，DFW 的人口成長速度接近全美前 50 大都會區平均值的三倍，人口學家推估將於 2030 年代超越芝加哥，成為全美第三大都會區。

資料來源：U.S. Census Bureau、Kinder Institute for Urban Research（Rice University）、YTexas、U-Haul 2025 Midyear Growth Index

十年人口成長：持續吸引全美移居人口



近三倍全美平均

DFW 人口成長速度約為全美前 50 大都會區平均值的三倍。

移居動能強勁

2023-2024 單年新增約 18 萬人；2024-2025 新增約 12.4 萬人，仍為全美第二高。

國際與跨州移入並存

近年成長主力來自國際移入，同時德州境內移居（尤其奧斯汀、休士頓周邊）也持續貢獻人口。

資料來源：U.S. Census Bureau 人口估計；達拉斯聯邦準備銀行（Dallas Fed）2025 年 3 月經濟指標報告；Dallas Business Journal（2026 年 3 月）。數值為約略估計。

多元且強勁的就業市場

十年間多次領跑全美 12 大都會區就業成長率

美國勞工統計局（BLS）資料顯示，2014-2015 年間達拉斯就業成長率達 3.9% ~ 4.4%，多次為全美 12 大都會區之冠。

失業率長期偏低

2025 年失業率約為 3.8% ~ 4.0%，反映勞動市場穩健、需求持續。

產業結構多元分散

金融服務、物流貿易、醫療健康、科技、專業商業服務等多產業並進，降低單一產業衰退對整體經濟的衝擊。

2025 DFW 就業快照

2.7%

2025 年 2 月 DFW 就業成長率（單月年化）

3.8%

2025 年 2 月失業率

24 間

落腳 DFW 的財星 500 大企業總部數

314 間

2015-2024 遷入德州的企業總部累積數

資料來源：U.S. Bureau of Labor Statistics；Dallas Fed 經濟指標報告（2025）；Texas Governor's Office / EDT 企業總部遷移報告（2015-2024）；Texas Real Estate Source。

財星 500 大企業陸續將總部遷入 DFW

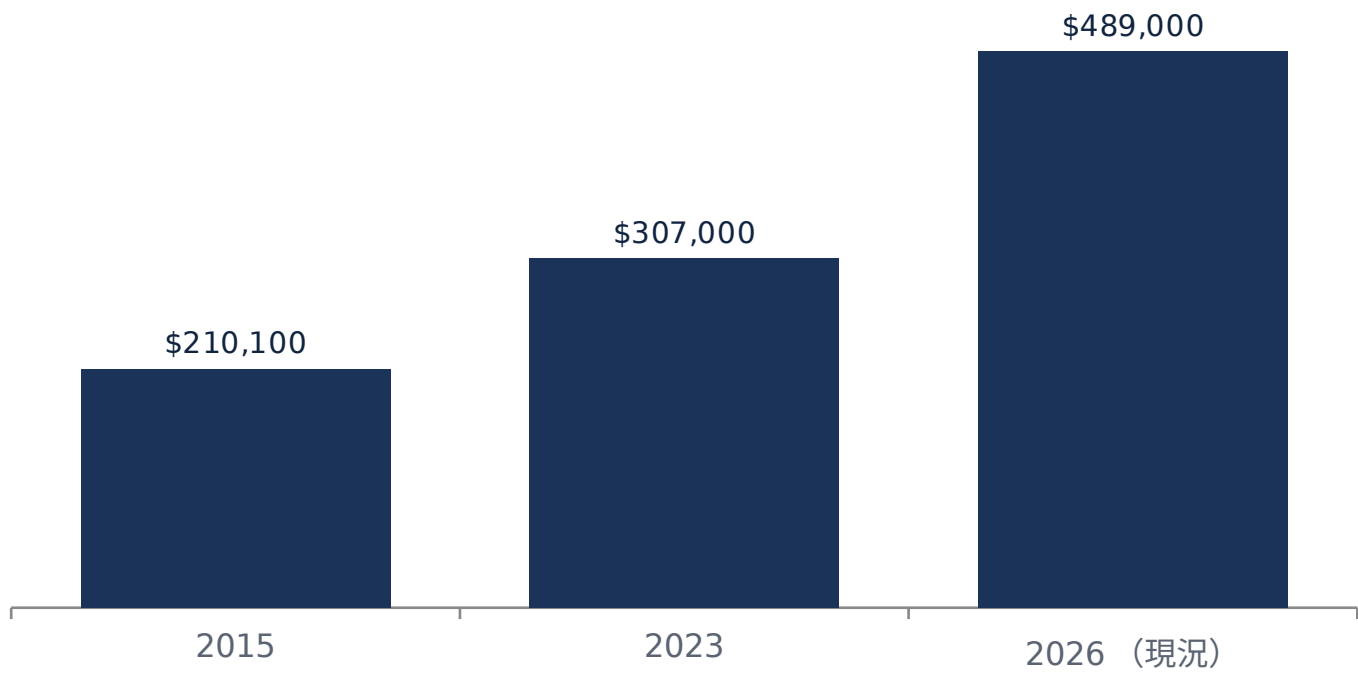
年份	企業	遷出地 → 遷入地	產業
2020	CBRE 世邦魏理仕	洛杉磯 → 達拉斯	商用不動產服務
2021	Charles Schwab 嘉信理財	舊金山 → 韋斯特萊克	金融服務
2021	AECOM	洛杉磯 → 達拉斯	工程諮詢
2021	McKesson 麥克森	舊金山 → 拉斯科利納斯	醫療配銷
2022	Caterpillar 開拓重工	伊利諾州迪爾菲爾德 → 歐文市	工業製造
2023	Frontier Communications	康乃狄克州諾沃克 → 達拉斯	電信
2023	Fisher Investments	華盛頓州卡馬斯 → 普萊諾	資產管理

2015-2024 年間，德州共吸引 314 間企業總部遷入，其中多數落腳於 DFW 地區；企業遷入帶來高薪就業機會，是支撐當地住房需求與房價的重要基本面。

資料來源：AOL / Business Insider 企業遷移報導；CoStar News；YTexas Relo Tracker Report；Texas Governor's Office（EDT）企業總部遷移報告。

房價中位數十年顯著成長

達拉斯市 房屋銷售中位價格走勢



142% 十年漲幅

達拉斯市 2014-2023 房屋銷售中位價漲幅達 142%，全美主要城市漲幅居冠。

都會區同步走揚

2015-2025 十年間，達拉斯都會區房價漲幅約 119%，鄰近的沃斯堡約 83%。

長期趨勢向上，短期有起伏

2022 年升息後市場降溫，2025 年一度回檔，但 2026 年已見回穩、止跌回升跡象。

資料來源：PropertyShark（透過 CultureMap Dallas／MetroTex 引述，2024）；BNO News 十年增值分析（2025）；Houzeo／Redfin 2026 年市場報告。各資料庫統計區域與方法略有差異，僅供趨勢參考。

2026 年市場：從賣方市場轉向平衡，浮現進場時機

利多

供給增加

掛牌待售庫存年增約 9% ~ 20%，較過去幾年賣方主導的市場更為寬鬆，買方選擇變多。

中性

房價趨於平穩

2025 年價格一度回檔，2026 年多數報告顯示止跌回穩，部分區域（如豪宅市場、Rockwall 郡）已恢復正成長。

利多

可負擔性改善

薪資成長速度超過房價漲幅，加上房貸利率落在 6% 左右區間，購屋負擔較前兩年略有改善。

利多

議價空間浮現

成交天數拉長、降價求售比例上升，買方（含投資人）較過去更有議價籌碼。

給客戶的訊息：市場降溫不等於市場轉弱。人口與就業的長期基本面依然強勁，短期的供給增加與價格緩和，反而創造了較過去三年更佳的進場議價空間。

投資達拉斯房地產的五大理由

01

全美人口磁吸中心

連續多年位居全美人口增加數量前二名，2025 年 U-Haul 淨遷入排名全美第一。

02

企業總部持續遷入

24 間財星 500 大企業總部落腳 DFW，帶來高薪就業與長期住房需求。

03

德州無州所得稅

個人與企業皆無須繳納州所得稅，是吸引人口與企業移入的長期結構性優勢。

04

十年房價成長實績

達拉斯市過去十年房屋中位價漲幅達 142%，長期增值軌跡清晰可循。

05

現階段為布局良機

2026 年市場趨於平衡、庫存增加，買方議價空間優於過去三年的賣方市場。

務實看待：投資前應留意的變數

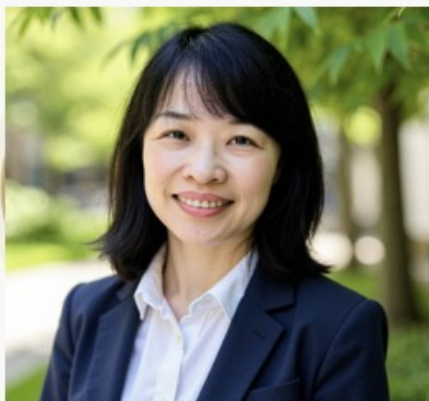
短期價格波動	2025 年部分郡出現房價下滑，並非所有次市場同步成長，須依區域仔細評估。
利率敏感度	房貸利率仍處於 6% 左右相對高檔，融資成本影響現金流與投報率試算。
庫存持續增加	掛牌待售量年增近兩成，賣方競爭轉趨激烈，出場時效可能拉長。
區域落差大	Frisco、Plano、McKinney 等精華郊區與部分成熟區域的表現差異明顯，選址至關重要。

建議：投資決策應搭配個別物件的現金流試算、區域學區與租賃需求分析，並非所有德州或 DFW 的次市場都適合每一位投資人。

達拉斯-沃斯堡都會區 房地產投資機會

讓我們一起規劃您的達拉斯房地產投資

從市場選址、物件篩選到租賃管理，提供在地第一線的仲介服務與市場分析



Eliza Ishaque

REALTOR | PROPERTY MANAGER

電話 214-315-7352 · 972-767-3872

Email Eliza.kao@me.com

網站 grandarkrealty.co

GRAND · ARK REALTY

3911 W. Park Blvd., #600 · Plano, TX 75075