

2025 歐盟 新屋開工 及展望

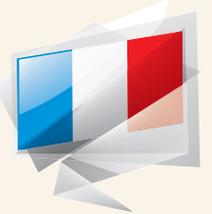
2025 年未能為歐盟新建住宅市場帶來全面而強勁的復甦。相反地，該年更像是過渡期：價格負擔能力的壓力、規劃與產能限制，以及居高不下的融資成本持續壓縮建案供應，而政策對住房供應的關注度則逐步提升。對扣件製造商與經銷商而言，此複合效應至關重要，它將需求從純粹的量化增長轉向更複合的模式：部分市場中，大型且價格敏感的新建項目數量減少，但與能源升級、預先建造建築以及公共或半公共住房計劃相關的領域則呈現更穩定的需求復甦。

討論「歐盟住宅開工量」時，關鍵限制在於數據可比較性。部分國家將開工量作為標準指標發布，其他國家則著重建築許可與竣工量，且定義存在差異。因此解讀 2025 年數據最實用的方法是採用三角驗證法：(1) 參考可取得的各國開工量數據，(2) 以建築許可作為最接近的跨國領先指標，(3) 結合政策與宏觀信號判斷建築許可是否轉化為實際開工。

2025 年數據揭示的主要市場動向

法國：住宅開工持續承壓

法國是狀況比較清晰的案例之一，因官方統計同時追蹤建築許可（許可證）與住宅開工量。根據法國 SDES 數據，2025 年全年共核發 379,222 戶住宅許可，並且有 274,611 戶住宅開工。同期產業回顧報告援引 SDES 數據時，亦強調了相同規模的數據，並將該年度定位為較前一週期水準進一步下滑的階段。



對扣件的影響：法國 2025 年與多戶住宅開工相關的結構及框架扣件需求轉弱，但需求並未完全消失。此趨勢將促使業務重心轉向翻新相關的緊固件、建築外牆應用及小批量分銷，尤其是那些承包商把能源效能工程視為優先項目的地方。

德國：許可證數量仍低於需求，儘管年末數據顯示趨於穩定

德國仍是影響歐盟住宅建築信心最重要的單一關鍵市場，目前仍在經歷利率衝擊後的調整期。根據 2025 年底引述的德國聯邦統計局數據摘要顯示，2025 年 1 月至 10 月期間，德國共核發 286,300 戶住宅建築許可。與此同時，更全面的現實是，建築項目儲備量在前一年已大幅下滑。路透社援引德國聯邦研究機構（受官方委託）的研究指出，2024 年僅核發約 21.6 萬份建築許可，遠低於政府 40 萬套的年度目標，亦未達預估需求量。



對扣件的影響：德國經濟衰退改變了採購行為。市場不再依賴大型新建案的長期穩定訂單，反而趨向更破碎化的市場與價格競爭，需求倒向：(a) 小型



承包商、(b) 翻新與能源升級領域，以及 (c) 工業化建造模式：建築商透過場外生產與加速現場組裝來維護利潤空間。



西班牙：發展態勢更具建設性，政策支持工業化交付進程



2025 年西班牙的住宅議題聚焦於可負擔性與供應短缺，但相較於多個北方市場，其供應端展現更強勁的動能。根據西班牙交通部數據顯示，2024 年新建許可證數量攀升至 127,721 份，年增率達 17%。2025 年西班牙更推動與社會住宅工業化建造相關的政策支持，此舉獲得歐盟多年期資金挹注，明確目標是透過工廠化建造模式加速交付更多住宅單位。

對扣件的影響：工業化住宅建築在扣件使用方面與傳統建築存在顯著差異。其**傾向採用更多標準化、符合規格的零組件，並更強調品質一致性、防腐蝕保護及可追溯性**。這將有利於具備完善的技術文件製作、穩定的塗層及為生產線優化包裝的供應商。

表 1. 新建住宅動態指標 (最新官方數據)

國家	計量公式	2025 數據 [戶]	前年比	涵蓋範圍 / 定義
法國	新建許可	379,222	+15.0%	2025 全年 (許可)
	住宅開工	274,611	+5%	2025 全年 (開工，早期預估)
德國	新建許可 (加總)	175,200	+13.9%	2025 一至十一月，僅新建住宅
	新建許可 - 單戶住宅	40,700	+17.0%	2025 一至十一月
	新建許可 - 雙戶住宅	11,500	-1.6%	2025 一至十一月
	新建許可 - 多戶住宅	114,800	+13.5%	2025 一至十一月
西班牙	新建許可	122,122	+2.11%	2025 全年，建築師批准 (許可代理)

三項關鍵展望要點

1. 法國：建案核准量強勁反彈，但動工量僅溫和增長。此落差通常預示著項目執行延遲及新建地的釋出趨於謹慎，因此需求將偏向選擇性挑選建案階段，加上翻新與能源升級工程。
2. 德國：建築項目較去年同期有所改善，但絕對量仍處於歷史低位。許可證核准仍以多戶住宅為主，此類項目隨著工程進度推進，扣件需求通常集中於外牆系統、乾牆、樓板及機電設備。
3. 西班牙：核准量持穩至微幅上升，市場狀況仍受限於交付能力與價格負擔能力。這傾向於支持更穩定的錨栓、螺絲及緊固元件使用，這些產品與持續的中層住宅產出相關，同時也受復甦的影響。

在這些國家顯示出訊號之後，下一步則是歐盟層級的影響要素。2025 年，住房政策與價格負擔能力逐漸成為歐盟經濟與社會議程的核心議題。此轉變對新屋開工量至關重要，因其將影響許可證改革、公共融資工具，以及工業化建築等交付模式。這些因素塑造建築項目進度，進而牽動未來 6 至 24 個月的扣件需求。

2025 年歐盟層級的影響要素：住房負擔能力危機躍居政策核心

從歐盟層級的角度來看，2025 年末釋出了清晰無誤的訊號：住房負擔能力限制已不再僅被視為地方性都市議題，而是對勞動力流動性、社會演變與競爭力的系統性拖累。歐盟委員會隨《歐洲可負擔住房計劃》發布的工作文件明確將此危機定位為全歐盟的問題，闡明需求驅動因素與供給限制，並記錄分配壓力（例如：住房成本負擔率及貧困風險群體承受的更高負擔）。

這點對開工量之所以重要，在於政策重點通常先於許可證改革、公共融資工具及加速交付機制而確立。然而政策方向並不會立即轉化為實際開工量。實際上，這種轉化取決於土地供應量、規劃流程效率、勞動力產能，以及開發商與買家的融資管道。

這對 2025 年扣件業的意義

1. 數量雖不均衡，但多項技術類別的產品組合有所提升

當開工量趨緩時，與結構外牆相關的常用扣件銷量可能下滑。同時，由於更多工程轉向建築性能升級與法規要求的安裝項目，技術類別的產品組合的部分獲得改善。即便在新建工程疲軟的年份，以下領域的需求仍能保持韌性：

- 建築外牆緊固元件（外牆、覆面次結構、隔熱系統）
- 門窗用扣件
- 屋頂與防水系統
- 機械、電氣及水電支撐件
- 現場電氣化與能源設備升級相關的五金件



2. 工業化建築是結構性而非短週期的助力

西班牙明確推動以及歐盟對加速住宅交付方式的廣泛關注，顯示在供應短缺嚴峻的地區，預先建造模組化方式將持續擴大市占率。對扣件供應商而言，這意味著銷售策略需轉向更早期的參與、規格制定工作，以及可重複的物料清單供應。

3. 採購行為持續採取防禦性策略

在許多歐盟市場中，承包商與經銷商通常透過三種方式管理風險：減少滯銷品項的庫存量、收緊供應商條款，以及優先選擇供應穩定性經證實的產品。這種策略往往會獎勵那些能提供高交貨率與穩定交貨週期的供應商，即使整體建築量並未增長。

2026-2027 年對開工量至關重要的關鍵情境

基本情境：在政策支持的供應擴增與金融壓力緩解帶動下逐步改善

歐盟執委會的動向指出政策端持續施壓以擴大供應、改善可及性並消除瓶頸。若此舉能轉化為更快速的許可核發、更多公共或準公共項目，以及規模化的工業化交付模式，即使缺乏私人開發商的快速增長，新屋開工量仍可逐步回升。西班牙的發展方向正是當前決策者希望複製的供應端回應方式的典範。

樂觀情境：核心市場許可證轉為開工許可的速度加快

德國在此扮演核心角色。若建築項目趨於穩定，且公共工具與規劃改革開始發揮效用，潛在住房需求與實際供應量之間的差距將成為強勁驅動力。路透社引述的研究報告估計，至 2030 年每年需新增約 32 萬戶公寓，凸顯缺口之巨。若復甦步伐加快，將全面提振建築扣件需求，同時通常會強化高規格認證產品的定價能力。

不利情境：建設能力與價格負擔能力仍為關鍵制約因素

即使政策重點明確，若勞動力短缺、土地限制及融資可負擔性持續構成阻礙，歐盟仍可能無法推動新屋開工。歐盟委員會文件明確指出，供應未能跟上需求，且平均數據可能掩蓋區域性緊缺的嚴峻狀況。在此情況下，市場將維持選擇性發展：公共住宅與工業化項目持續推進，而私有多戶住宅開發仍呈現零星分布。

GUIDELINES

扣件供應商未來 12 至 24 個月的行動指南

- **將住宅供給視為投資組合而非單一週期：**在新建結構類別與翻新 / 能源效能類別之間平衡投資曝險。
- **打造「隨時可工業化」的解決方案：**提供一致性塗層、品質保證文件、符合生產線需求的包裝，以及穩定且可重複供應的工廠式組裝方案。西班牙的政策方向使此舉成為短期商業契機，而非僅是趨勢。
- **優先考慮轉換信號更明確的市場：**法國的官方開工數據揭示市場底線，德國數據反映出需求未受到滿足的規模，而西班牙則展現政策支持下的供應加速態勢。
- **密切關注公共計劃：**歐盟與國家層級的可負擔性應對措施，可能催生出與私營開發截然不同的建築項目管道，此類項目通常伴隨更嚴格的合規要求與招標規範。

結語

2025 年對歐盟住宅開工而言並非全面復甦之年。這一年供應短缺已無法忽視，但建案進度仍受融資條件、規劃流程及產能限制的滯後效應所制約。對扣件產業而言，短期機遇不在於追逐整體產量增長，而在於搶佔不受週期影響的持續增長領域與交付模式：建築外牆與性能工程、標準化工業化建築，以及政策支持的住宅供應項目。■

參考資料

SDES (France), *Construction de logements: résultats à fin décembre 2025 (permits and starts)*, published 30 Jan 2026.

Destatis (Germany), *Press Release No. 018: Building permits in new residential buildings, Jan–Nov 2025*, published 16 Jan 2026.

CSCAE (Spain), *Visados de dirección de obra 2025 (new-build approvals)*, published 5 Feb 2026.

European Commission, *European Affordable Housing Plan and supporting Staff Working Document (Dec 2025)*.

Eurostat, *Building permit index overview (indicator method and context)*.

Reuters, *Spain industrialized social housing plan with EU funds (24 Apr 2025) and Germany housing need estimate (20 Mar 2025)*.

