

2025 日本新屋開工統計及展望



著作權所有：惠達雜誌 / 撰文：Sharareh Shahidi Hamedani 博士

2025 年，日本住宅建築業迎來了關鍵的一年。儘管短期波動顯示出零星的活動高峰，但年度數據顯示，該產業正處於持續的結構性萎縮之中。房屋開工總量降至 740,667 戶，較 2024 年下降 6.5%，創下六十多年來最低的年度總量。

2025 日本新屋開工



這種下滑並非簡單的市場週期，而是反映了持續的人口萎縮、消費者行為的轉變、建築成本的上升以及住房需求日益集中於主要城市中心等因素。日本房地產市場並未崩潰，而是在經歷一個長期的調整過程。

日本新屋開工的定義

新屋開工量是指在特定期間內正式啟動的新建住宅項目數量。項目必須滿足最低規模和入住率要求才能計入開工量。這些數據由日本國土交通省 (MLIT) 收集和發布，是衡量建築業發展狀態和開發商信心的可靠指標。

房屋開工量涵蓋多種類型的住宅項目：

- 自住獨棟住宅
- 出租公寓單元
- 公寓及分割式住宅
- 預製房屋和框架結構房屋

與房屋銷售或價格指數不同，房屋開工量預示著即將發生的建築活動，通常能提前反映市場趨勢。

2025 年度業績：全面下滑

2025 年，房屋開工總量下降至 740,667 戶，低於 2024 年約 792,000 戶。這是連續第三年下降，使房屋開工量降至 20 世紀 60 年代初以來的最低水平。



◆ 類型分類

類型	2025 年 (戶數)	前年比
自住住宅	201,285	-7.7%
租賃住宅	324,991	-5.0%
公寓及待售單元	208,169	-7.6%
總計	740,667	-6.5%

所有主要類別均出現下滑：

- **自住房屋**大幅下降，反映新組成家庭數量減少和借貸謹慎。
 - **租賃房屋**小幅下降，顯示投資者需求疲軟。
 - **公寓和待售單元**也顯著下降，顯示投機性需求無法抵銷整體經濟放緩的影響。
- 沒有哪個類別表現出明顯的韌性。

月波動：假訊號

儘管全年呈下降趨勢，但 2025 年的月度數據仍表現出相當大的波動，這可能會掩蓋潛在的趨勢。

2025 年部分每月房屋開工量

月份	戶數
一月	56,134
二月	60,583
三月	89,432
四月	56,188
五月	43,237
六月	55,956
七月	61,409
九月	63,570

3 月銷量年增 39.1%，達到近 9 萬戶，創下 2008 年以來的最高月紀錄。然而，這波成長勢頭曇花一現。4 月和 5 月銷量分別大幅下降 26.6% 和 34.4%。

這種波動可能反映了以下因素：

- 法規政策執行時間的影響，包括 2025 年 4 月實施更嚴格的能源效率標準
- 專案進度調整
- 季節性因素與通報因素

個別月份的銷售量激增並不代表結構性復甦；整體下降趨勢依然存在。

導致衰退的結構性因素



◆ 人口萎縮

日本人口萎縮是住房需求下降的主要原因。家庭組成與人口趨勢密切相關，因此年輕家庭數量的減少會直接降低對新房屋的需求。

據預測，到 2050 年，日本人口可能降至 1 億以下。即使採取雄心勃勃的政策干預措施，也很難在未來十年內扭轉這一趨勢。房屋市場的規模最終受制於其人口基礎。

◆ 家庭收入和消費支出

消費者信心依然脆弱。2025 年底，家庭支出較去年同期下降近 3%，是近年來降幅最大的時期之一。

可支配收入停滯不前、生活成本不斷上漲以及薪資成長有限，導致購屋等大宗消費延後。抵押貸款的負擔能力不僅取決於利率，還取決於工資；在城市地區，溫和的工資增長不足以抵消建築和房地產價格的上漲。

◆ 建築成本和勞動限制

建築業面臨持續的勞動力短缺問題，原因包括：

- 勞動力老化
- 外籍技術勞工流入有限
- 國內勞動參與率下降

由於全球供應鏈問題和匯率波動，材料價格居高不下。成本上漲擠壓了利潤空間，限制了項目的可行性，尤其是在高價值城區以外的地區。即使需求趨於穩定，這些供給面的限制也會限制建築業的擴張。

各區域動態

主要城市中心仍然是住房供給的主要中心，但即使是這些地區也出現了下滑。

- 東京 2025 年的房屋開工量下降約 6%。
- 大阪（關西）和名古屋（中部）的房屋開工量也出現下降。



◆ 城鄉差異

城市中心持續吸引國內人口遷移和外資，而許多農村地區則面臨人口加速流失的困境。在一些地區，拆除房屋的數量超過了新建房屋的數量，進一步加劇了房屋需求向經濟中心的集中。

在主要城市以外擴張的可能性不大，這使得日本的房屋市場在空間上越來越集中。

價格趨勢與開工量

儘管整體新房開工量下降，但東京市中心的房價卻持續上漲，凸顯出差異：

- 城市土地稀缺和投資者持續的需求推高了優質房產的價格。
- 房價上漲，加上新房開工量下降，顯示購屋能力受到限制。

這是一個細分市場，而非規模擴張的市場。強勁的房價保護了資產價值，但也限制了首次購屋者的參與。

展望 (2026 - 2030 年)

瑞穗金融集團的預測顯示，年度房屋開工量將穩定在 70 萬戶左右，預計不會有明顯反彈。

Trading Economics 的模型顯示，到 2027-2028 年，每月新屋開工量仍將低於歷史平均值。

◆ 基礎情境

- 年度開工量：70 萬至 75 萬戶
- 每月波動持續
- 無持續上升趨勢

◆ 潛在風險

- 經濟衰退
- 更嚴格的抵押貸款政策
- 材料和勞動成本上漲

◆ 反彈條件

要實現有意義的復甦，需要：

- 大規模住房補貼
- 促進家庭組成的移民政策改革
- 建築技術生產力顯著提高

如果缺乏這些因素，結構性停滯將是最現實的局面。



新興機會

即使是萎縮的市場，某些細分的領域預計仍將成長：

◆ 翻新及重建

日本老舊的住宅存量為翻新和重建提供了機會，尤其是戰後建造的房屋，需要進行安全或效率升級。

◆ 老年住宅

人口老化導致增加對以下類型房屋的需求：

- 輔助生活設施
- 小型無障礙住宅單元
- 提供醫療保健服務的綜合住房

這些細分市場將會擴張，但無法彌補整體人口下降的影響。

◆ 高級城區住宅資產

東京的豪華投資公寓吸引國內外買家。雖然利潤豐厚，但這些市場仍屬於小眾市場，對全國整體市場的影響並不顯著。



歷史數據

2010 年代初期，每年的新屋開工量常超過 100 萬戶。之後這一趨勢持續下降：

- 十年中期跌破 90 萬戶
- 2024 年跌破 80 萬戶
- 2025 年達 740,667 戶

這反映的是結構性調整，而非週期性衰退。

戰略意涵

隨著新屋開工量放緩，需求集中在部分城市區域，開發商的關注點從追求數量增長轉向提高效率、專業化程度，並更加精準地瞄準終端用戶群。

開發商：

- 優先考慮成本效益和生產力
- 專注於城市中心和高需求地區
- 鎖定老年人口

政策制定者：

- 考慮有針對性的住房獎勵措施
- 解決建築業勞動力短缺問題
- 使供給與人口結構變化相互一致

投資者：

- 區分以數量為導向且以價格為保護的微型市場
- 避免假設歷史成長趨勢會持續下去

結語

日本 2025 年的新屋開工量顯示，市場正經歷結構性調整而非暫時性下滑。總開工量降至 740,667 戶，較 2024 年下降 6.5%，自住、租賃及公寓等各細分市場均下滑。月波動帶來了一些複雜訊號，但並未改變市場的基本走向。更現實的預期是圍繞著較低的基線趨於穩定，而非重返高規模擴張。人口萎縮仍然是長期限因素，而可負擔性壓力、高昂的建築成本和持續的勞動力短缺則加劇了這一趨勢。因此，日本住宅建設市場正朝著品質、更新和翻新、效率以及更精準的人口目標方向發展，需求也日益集中在特定細分市場和地區。 ■

參考資料

1. <https://en.sedaily.com/international/2025/12/30/japans-births-on-track-to-fall-below-worst-case-scenario>
2. <https://www.nippon.com/en/japan-data/h02522/births-in-japan-hit-new-record-low-in-first-half-of-2025.html>
3. <https://apnews.com/article/japan-newborns-record-low-population-aging-87e3cea32daa398277751842ac9db471>
4. <https://www.rttnews.com/3601254/japan-household-spending-slumps-3-0-on-year-in-october.aspx>

