

# 2025 年美國新建住宅開工 景氣與展望

## 什麼是住宅開工？為何重要？

美國房市經歷超過十年的結構性供不應求後，進入 2025 年仍面臨持續的供給限制、價格負擔能力的壓力，以及人口結構的逆風。2025 全年住宅開工這項關鍵領先指標其表現維持在長期趨勢水準以下，反映出持續存在的阻礙，而非週期性復甦。即使局部出現改善，結構性因素如融資成本、勞力短缺和法規障礙，仍壓抑了強勁反彈的潛力。

住宅開工衡量特定期間內開始動工的新住宅建築項目數，由美國人口普查局（與美國住房及都市發展部合作）每月發布。它是以下面向的領先指標：

- 建商信心
- 購屋者需求
- 與就業、建材、服務及建立家庭相關的經濟活動

開工表示建商已取得融資、許可，並具備足夠市場信心動工，但這並不意味已有可銷售的完工住宅。完工通常在開工數月後發生，因此供給效應會有延遲。住宅開工的走勢至關重要，因為它反映預期與投資的決策交會點。



## 2025 年：溫和市場活動伴隨顯著波動

### 美國市場表現反映趨勢

2025 年住宅開工並未加速至歷史強勁水準，而是徘徊在受限範圍內，延續自 2024 年中以來相同模式。

### 分析年度數據：

年份	總開工	獨立屋	多戶住宅 (雙戶以上)
2023	~142 萬戶	~100 萬戶	~42 萬戶
2024	~135 萬戶	~102 萬戶	~33 萬戶
2025 ★	~125至132 萬戶	~100至105 萬戶	~25至30 萬戶

★ 2025 年估值來自第三季數據，去推算全年範圍。

### 關鍵要點：

- 2023 年至 2024 年開工數總減少。
- 獨立屋開工穩定但未明顯增加。
- 多戶住宅開工大幅收縮，拉低總數。

這些數據顯示，2025 年是溫和活動的一年，未恢復疫情前動能，也無助於顯著縮減住房短缺。

### 月度波動反映停滯現狀

檢視 2025 年特定月份（經季節調整年率）：

月份	總開工	環比變化	備註
1 月	~132 萬戶	+3%	較 2024 年底溫和回升
4 月	~128 萬戶	2%	多戶住宅放緩導致疲軟
7 月	~130 萬戶	+1%	平穩穩定
10 月	~125 萬戶	4%	提前政策變數下滑

在狹窄範圍（~124 至 132 萬戶）內反覆波動，顯示停滯而非突破趨勢。

## 獨立屋 vs. 多戶住宅：路徑分歧

### 獨立屋開工

2025 年獨立屋動工表現較穩健。人口需求與持續的價格負擔壓力支撐了穩定需求。然而，儘管具韌性，獨立屋開工的加速不足以縮減長期供給的缺口。

這點意義重大，因為美國超過十年來獨立屋供給落後於家庭成家的數量，導致全國短缺，阻礙負擔能力和住宅流動性。



## 多戶住宅開工

多戶住宅（公寓及多單位建築）開工數更為波動。

原因包括：

- 對利率更敏感
- 資金成本壓力更大
- 完工庫存吸收延遲

因此，**2025年多戶住宅開工頻頻落後獨立屋，且直到年底才趨穩**。綜合效應是總開工數受多戶住宅的減少拖累。

## 為何住宅開工仍重要

專注開工而非價格或銷售量看似枯燥，但開工揭示了市場回應需求的容量。即使微小變化，也會影響：

- 庫存水準
- 負擔能力

年份	約 30 年期抵押貸款平均利率
2023	~6.8%
2024	~7.0% (高峰)
2025	~6.3-6.7%

- 就業創造
- 建材與物流需求

儘管既有庫存低迷、需求壓力高，**開工仍未加速到足以改變住房可用性的程度——這反映更深層的結構限制，而非短期市場情緒**。

## 2025 年住宅開工的動能

### 1. 利率與負擔能力

抵押貸款利率是影響住房需求，進而影響建商信心的強大槓桿。

雖然利率從高峰溫和回落，但相對於前十年低利率環境仍偏高。高利率壓抑購屋負擔能力，減少買家流量並延後購屋。這反過來削弱建商信心，減緩新項目啟動。因此，利率 → 負擔能力 → 需求 → 開工的關係鏈在 2025 年全年保持疲弱但完整。

### 2. 庫存與完工延遲

常見的誤判是認為高住宅開工會直接轉化為高可用庫存。事實上，開工需要時間來轉為完工、可銷售的住宅單位。

2025 年，多個都會區報告未售完工住宅的庫存相對較高，這些是前幾年啟動項目的積壓量，降低了建商新項目急迫性。

這種動態使開工自短期庫存的改善脫鉤。

## 3. 經濟與人口因素

2025 年經濟預測顯示溫和成長，而非景氣熱絡。例如：

- GDP 成長預估約 1.7%，與 2026 年類似。
- 消費者支出趨緩。

機構	2025 年預測	2026 年展望
全國房屋建築商協會	~130 萬戶	逐步增加
房利美	~128 萬戶	溫和成長
抵押銀行家協會	~125 萬戶	平穩至輕微增加
德勤	~130 萬戶範圍	小幅增加

- 失業率小幅上升而非收緊。

在人口方面，美國人口成長放緩，主要因淨移民人數減少，直接影響家庭形成。住房需求來自家庭形成而非總人口，因此人口成長減速成為中期需求結構性限制。綜合結果：成長溫和，缺乏推動建築熱潮的足夠動力。

## 平衡觀點：專家預測

不同機構的預測大致一致，指向溫和改善而非戲劇性反彈：

**共識：開工復甦（如有）僅為漸進式。無預測指短期內會回歸至 2010 年代建築高峰或超過 150 萬戶水準。**

## 為何強勁開工如此難覓

關鍵問題：需求存在，為何開工未強力反映？

結構性逆風包括：

- **抵押利率負擔**：高融資利率削減購買力。
- **勞力短缺**：熟練建築勞工持續短絀，尤其在需求熱區。
- **建材成本上升**：鋼鐵、木材、水泥等關鍵投入價格波動，提高損益平衡點。
- **法規與城市規劃障礙**：地方程序延緩核准並推升成本。
- **資金與貸款標準**：建築貸款審核收緊，延遲項目或降低可行性。

這些綜合障礙造成即使有需求壓力，開工仍低迷，因為啟動市場上新項目的成本高、耗時長、風險大於以往週期。

## 區域差異性的重要

全國平均數模糊了地理上的差異：

- **「太陽帶」州（德州、佛州、亞利桑那等）建商活動較強，受遷入人口、低土地成本及寬鬆城市規劃的支撐。**
- **「鐵鏽帶」與東北區開工較慢，因人口疲弱、高成本及法規。**
- **海岸市場依地方政策罔異。**



這些區域落差意味全國某區建商感受到動能，另一區卻陷停滯。

### 結論：檢視現實

白話直說：

- 2025 年非住宅開工數爆發年。
- 活動在低於長期趨勢水平下受限範圍內波動。
- 結構障礙、融資成本及人口動能減緩可解釋大部分的現象。
- 2026 和 2027 預測顯示，頂多是漸進改善，非大幅復甦。

實際意涵：

- 建商須應對成本壓力與需求不確定。
- 投資人應調降住房產業快速加速的預期。
- 購屋者面臨持續的負擔限制。
- 政策制定者有重大機會改變局面，但需針對結構性改革，縮短許可證發放延遲、降低成本並改善融資動態。

### 2026-2027 年觀察重點

以下關鍵變數將形塑下一階段的開工狀況：

- **抵押利率趨勢：**持續降至 6% 以下，可解鎖潛在需求並刺激開工。
- **人口成長趨勢：**移民或家庭形成反彈，可重振基礎需求。
- **城市規劃與許可證：**加速許可及城市規劃改革，可縮短開發時程與成本。
- **基礎建設投資：**將住房開發連結交通、公用及區域規劃，可開啟成長之路。

各變數仍不確定，因此此預測應視為指引，而非預言。

### 結語

2025 年美國住宅開工數並沒有大規模降低，亦非急速攀升。而是在建商、購屋者、融資者與政策制定者，共同應對負擔逆風、人口轉變及多層結構摩擦，所產生的結構性平衡。■

著作權所有：惠達雜誌 / 撰文：Behrooz Lotfian

**新思維方式 風格不設限**

**擴大客戶的市場 讓您的產品更有價值**

**擴大客戶的市場 讓您的產品更有價值**

廣告 | 目錄 | 海報 | 名片

網站設計 | 架站管理 | 後台規劃 | 商業設計

**GOOD DESIGN**

**FASTENER WORLD** 相關訊息請洽 業務部  
www.fastener-world.com ☎ 06-295 4000

