加拿大预制住宅市场 2027–2030 预测

安省预制建筑项目 · 市场测算 · 数据截至 2026 年第二季度 · 金额为加元

2026 年工厂化住宅市场	2030 年工厂化住宅市场	2027–2030 累计市场	2027–2030 新增量
4.1 十亿	**7.3** 十亿	**24.0** 十亿	**7.7** 十亿
基准情景	区间 3.8–12.3	区间 15.1–35.8	相对 2026 年的累计增长

结论：基准情景下，加拿大工厂化住宅市场从 2026 年的 4.1 十亿加元增长到 2030 年的 7.3 十亿加元，年均增长 16%。 2027–2030 年四年累计市场 24.0 十亿加元，其中相对 2026 年的新增量 7.7 十亿加元。

5% 份额：2030 年营收约 3.7 亿加元，净利润约 18–28 百万加元；四年累计营收约 12.0 亿加元。

1　需求底盘：新开工

2025 年全国新开工 259,028 套。2026 年上半年开工比去年同期少 3.3%，全年按 250,603 套估计。 CMHC 测算，要恢复住房可负担性，未来十年每年需要开工约 43–48 万套，比当前水平高出约七成。三个情景都没有达到这一需求线。

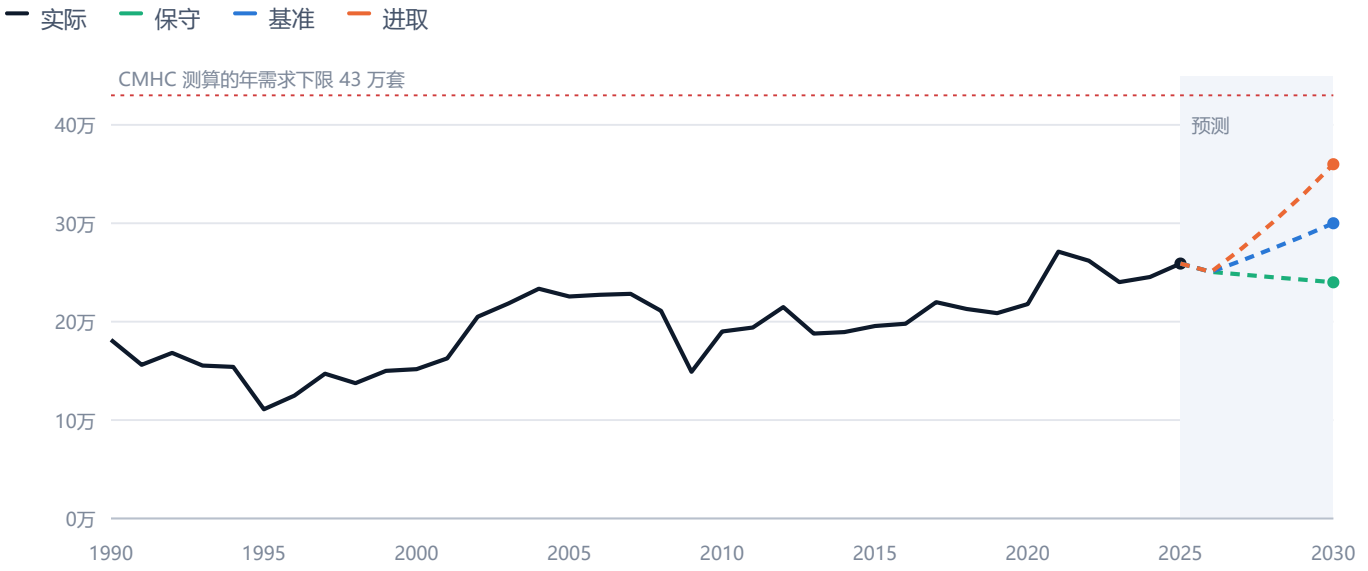


图 1　加拿大住房开工（套 / 年），1990–2025 实际，2026–2030 三情景

2　市场规模预测

工厂化住宅市场 = 新建住宅建设投资 × 工厂化渗透率。2025 年全国新建住宅投资 93.4 十亿加元，单套约 361 千加元。 投资随开工量和造价同步变化；住宅造价指数近一年上涨 2.3%，近三年年均 3.5%。

情景	开工（2026 → 2030）	造价年增	工厂化渗透率（2025 → 2030）
保守	250,603 → 240,000	2.0%	4% → 4%
基准	250,603 → 300,000	2.5%	4% → 6%
进取	250,603 → 360,000	3.5%	4% → 8%

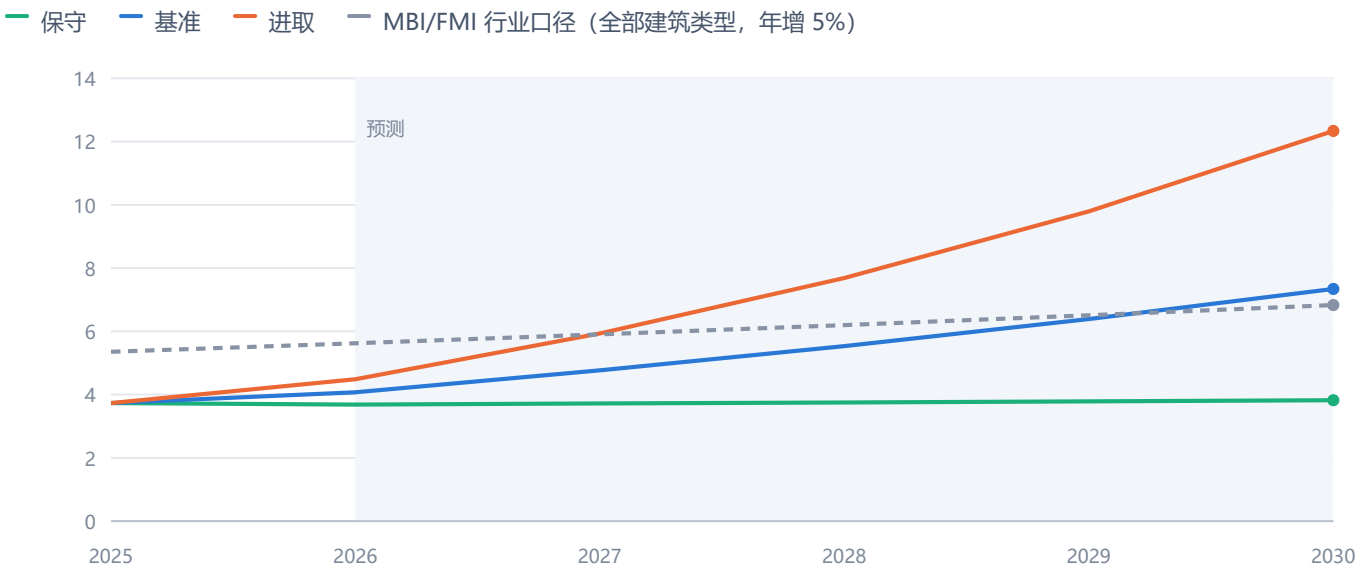


图 2　工厂化住宅市场规模（十亿加元）

年份	保守	基准	进取	MBI/FMI 口径
2025	3.7	3.7	3.7	5.4
2026	3.7	4.1	4.5	5.6
2027	3.7	4.8	5.9	5.9
2028	3.8	5.5	7.7	6.2
2029	3.8	6.4	9.8	6.5
2030	3.8	7.3	12.3	6.8

单位：十亿加元。MBI/FMI 口径包含非住宅模块化建筑，用于交叉验证量级。

3　2027–2030 增量

新增量指每年市场规模超出 2026 年水平的部分，是新进入者不必从现有厂商手中抢份额就能获得的空间。

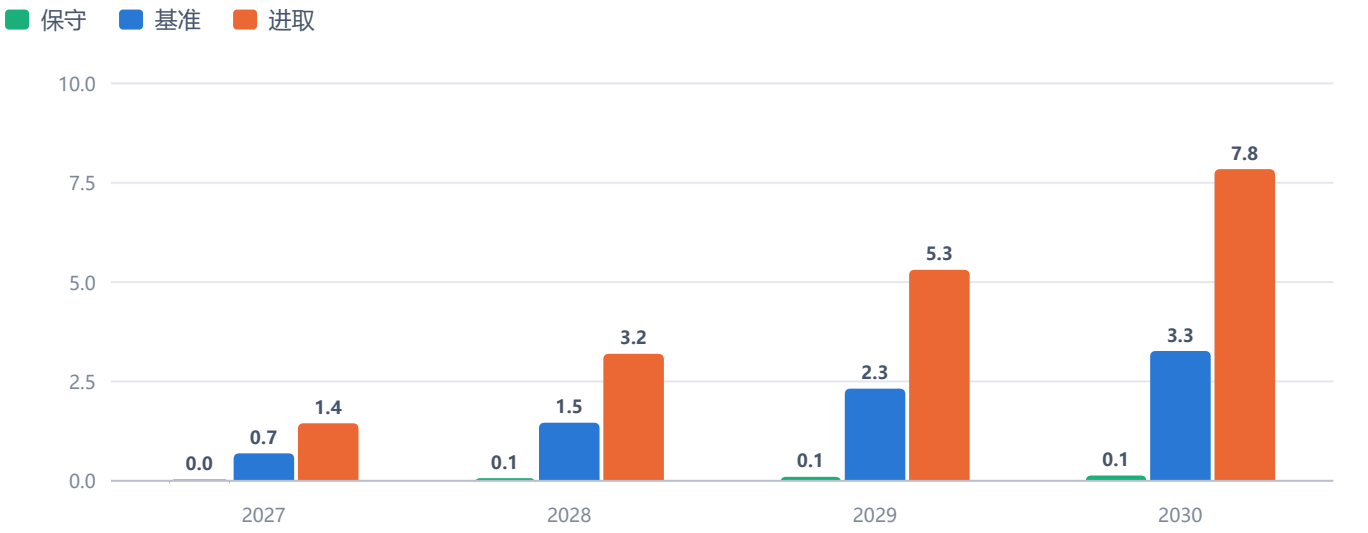


图 3　相对 2026 年的年度新增市场（十亿加元）

情景	2026 市场	2030 市场	年均增长	2027–30 累计市场	2027–30 累计新增量

保守	3.7	3.8	0.9%	15.1	0.3
基准	4.1	7.3	15.9%	24.0	7.7
进取	4.5	12.3	28.7%	35.8	17.8

单位：十亿加元。

4　拿下 5% 份额的收益

情景	2030 营收（亿）	2030 净利（百万）	4 年累计营收（亿）	4 年累计净利（百万）	2030 交付（套）
保守	1.9	10–15	7.5	38–58	480
基准	3.7	18–28	12.0	60–93	900
进取	6.2	31–47	17.9	89–138	1,440

净利率区间 5%–7.7%：上限取北美最大工厂化住宅上市公司 Champion Homes 2026 财年水平（营收 27 亿美元、净利 2.07 亿美元、毛利率 26.4%），下限为新进入者在产能爬坡期的保守取值。 交付套数按 5% × 当年开工 × 渗透率计算。

安省切片

安省 2025 年开工占全国 25.2%，按此比例：

情景	2030 安省市场（亿）	2027–30 安省累计（亿）	安省 5% 份额 2030 营收（亿）
保守	9.6	38.1	0.5
基准	18.5	60.7	0.9
进取	31.1	90.2	1.6

5　支撑增长的因素

政策

联邦 Build Canada Homes 于 2025 年 9 月成立，以工厂化和模块化方式为核心，首批六个联邦地块规划约 4,000 套工厂化住宅；2026 年 2 月就“现代建造方式”发布供应商信息征询，采购方向为多年期模块化与板式供货协议。

供给缺口

CMHC 测算的年需求比当前开工高约七成；议会预算官估计 2025–2035 年平均每年需要 29 万套净竣工。两个口径都高于当前水平。

成本与工期

住宅造价指数 2017–2026 年累计上涨 92%，现场施工成本持续上行，工厂化在工期和人工上的优势随之放大。

主要变量

利率与开工节奏、各市分区审批速度、联邦采购的落地时点，以及工厂产能爬坡速度。保守情景对应开工回落且渗透率不提升。

6　方法与数据来源

开工、投资、造价均来自加拿大统计局与 CMHC 官方表；2025 年工厂化渗透率取 4%，参照 MBI/FMI 对模块化约占加拿大建筑市场 5.5% 的估计并扣除非住宅部分；2026–2030 年渗透率按线性路径变化。模型明细见随附

forecast_model.csv。

- CMHC 住房开工（经统计局发布）：表 34-10-0126、34-10-0135
- 统计局 建筑投资：表 34-10-0293；建筑造价指数：表 18-10-0289
- CMHC, Canada’s Housing Supply Shortages: Moving to a New Framework (2025): https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/accelerate-supply/canadas-housing-supply-shortages-a-new-framework
- 议会预算官 PBO, Estimating the Housing Gap in 2035: https://www.pbo-dpb.ca/en/publications/RP-2526-007-S--household-formation-housing-stock-estimating-housing-gap-in-2035--formation-menages-stock-logements-estimation-ecart-offre-logements-2035
- Build Canada Homes 现代建造方式信息征询（2026-02）：https://www.canada.ca/en/housing-infrastructure-communities/news/2026/02/build-canada-homes-launches-request-for-information-on-modern-methods-of-construction.html
- MBI/FMI 加拿大模块化建筑报告（经 Billdr 转述）：https://www.billdr.ai/blog/canadian-modular-construction-market-2025
- MarketsandMarkets / Grand View Research 加拿大模块化市场估计：https://www.marketsandmarkets.com/Market-Reports/geography/modular-construction-market/canada；https://www.grandviewresearch.com/horizon/outlook/modular-construction-market/canada
- Champion Homes 2026 财年业绩：https://www.stocktitan.net/sec-filings/SKY/8-k-champion-homes-inc-reports-material-event-efb855d259c5.html