

U.S. Indicators

発表日: 2021年4月19日(月)

米国 金利上昇も3月住宅着工は堅調さ維持

～一戸建て、集合住宅ともに強い需要～

第一生命経済研究所 経済調査部

主任エコノミスト 桂畑 誠治(Tel:03-5221-5001)

21年3月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、173.9万戸、前月比+19.4%(前月145.7万戸、前月比▲11.3%)と増加し、市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の161.3万戸(前月比+13.5%)を上回った(1、2月合計9.4万戸上方改定)。2月に大寒波によって落ち込んだ反動も加わり急増した。金利が上昇しているもののコロナ危機前よりも水準が低いうえ、所得の拡大、資産残高の増加、テレワーク等による住宅需要の強さを背景に、住宅着工件数は堅調さを維持していると判断される。着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が123.8万戸と前月比+15.3%増加したほか、変動の大きい「集合住宅の着工件数」が、50.1万戸、前月比+30.8%と許可済み未着工物件や住宅完工件数の多さなどを映じて大幅に増加し高い水準を維持した。

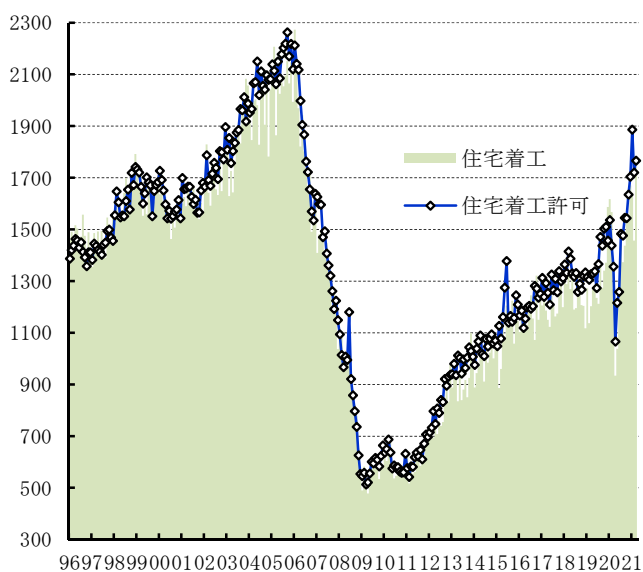
3月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、176.6万戸、前月比+2.7%(前月172.0万戸、前月比▲8.8%)と増加し、市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の175.0万戸(前月比+1.7%)を上回った(1、2月合計4.2万戸上方改定)。変動の大きい集合住宅は56.7万戸、前月比▲1.2%と減少したが、高い水準を維持している。また、一戸建て住宅は需要の強さを映じて119.9万戸と前月比+4.6%増加した。住宅需要が強いなかで、住宅完工件数が大幅に増加したこともあり、許可件数は高い水準に増加している。

今後、景気拡大ペースの加速を背景にモーゲージ金利がコロナ危機前の水準に上昇するとみられるがそれでも水準が低いほか、労働市場の改善、所得の拡大が続くと予想されることから、住宅販売は回復傾向を維持しよう。住宅着工は、屋外作業や屋内作業でも3密を回避し易いことから、販売増加や供給不足を背景に、回復傾向を辿ると予想される。ただし、人手や資材の不足、悪天候などによって、回復ペースが抑制されるリスクがある。

住宅着工・許可件数

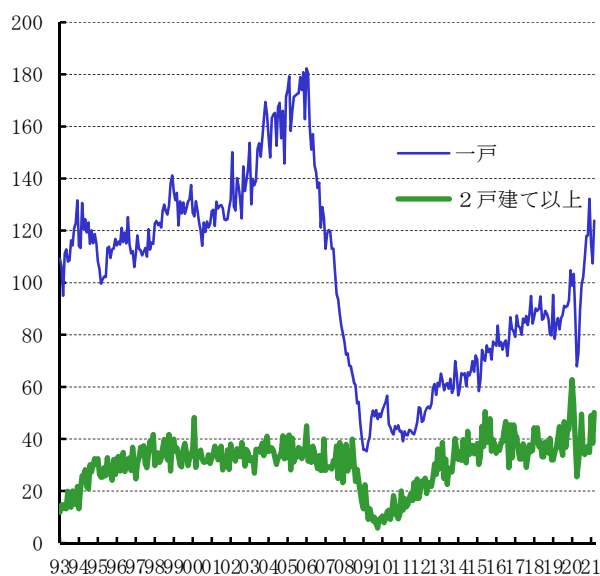
| | 住宅着工 | | | | | | | 住宅許可 | | | | | | | モーゲージ 金利 | 住宅市場 指数 |
|-------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|------|------|------|-----|-----|-----|------|-------------|------------|
| | 全 | 一戸建て | 2戸以上 | 北東部 | 中西部 | 南部 | 西部 | 全 | 一戸建て | 2戸以上 | 北東部 | 中西部 | 南部 | 西部 | | |
| 20/03 | 1269 | 880 | 389 | 84 | 162 | 705 | 318 | 1356 | 884 | 472 | 112 | 174 | 723 | 347 | 3.60 | 72 |
| 20/04 | 934 | 679 | 255 | 50 | 135 | 569 | 180 | 1066 | 666 | 400 | 61 | 141 | 612 | 252 | 3.43 | 30 |
| 20/05 | 1038 | 728 | 310 | 69 | 142 | 513 | 314 | 1216 | 746 | 470 | 110 | 165 | 657 | 284 | 3.41 | 37 |
| 20/06 | 1265 | 891 | 374 | 116 | 210 | 646 | 293 | 1258 | 840 | 418 | 122 | 181 | 663 | 292 | 3.32 | 58 |
| 20/07 | 1487 | 992 | 495 | 131 | 209 | 839 | 308 | 1483 | 977 | 506 | 137 | 224 | 750 | 372 | 3.20 | 72 |
| 20/08 | 1373 | 1022 | 351 | 86 | 241 | 704 | 342 | 1476 | 1038 | 438 | 120 | 188 | 798 | 370 | 3.10 | 78 |
| 20/09 | 1437 | 1097 | 340 | 124 | 209 | 753 | 351 | 1545 | 1113 | 432 | 148 | 207 | 815 | 375 | 3.06 | 83 |
| 20/10 | 1530 | 1179 | 351 | 84 | 209 | 852 | 385 | 1544 | 1128 | 416 | 132 | 211 | 829 | 372 | 3.01 | 85 |
| 20/11 | 1553 | 1181 | 372 | 143 | 189 | 805 | 416 | 1635 | 1137 | 498 | 152 | 221 | 868 | 394 | 2.95 | 90 |
| 20/12 | 1670 | 1322 | 348 | 136 | 246 | 840 | 448 | 1704 | 1223 | 481 | 140 | 248 | 881 | 435 | 2.88 | 86 |
| 21/01 | 1642 | 1152 | 490 | 206 | 211 | 821 | 404 | 1886 | 1270 | 616 | 193 | 246 | 967 | 480 | 2.92 | 83 |
| 21/02 | 1457 | 1074 | 383 | 111 | 136 | 770 | 440 | 1720 | 1146 | 574 | 174 | 249 | 860 | 437 | 3.06 | 84 |
| 21/03 | 1739 | 1238 | 501 | 182 | 303 | 874 | 380 | 1766 | 1199 | 567 | 160 | 254 | 915 | 437 | 3.32 | 82 |
| 21/04 | | | | | | | | | | | | | | 3.27 | 83 | |

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



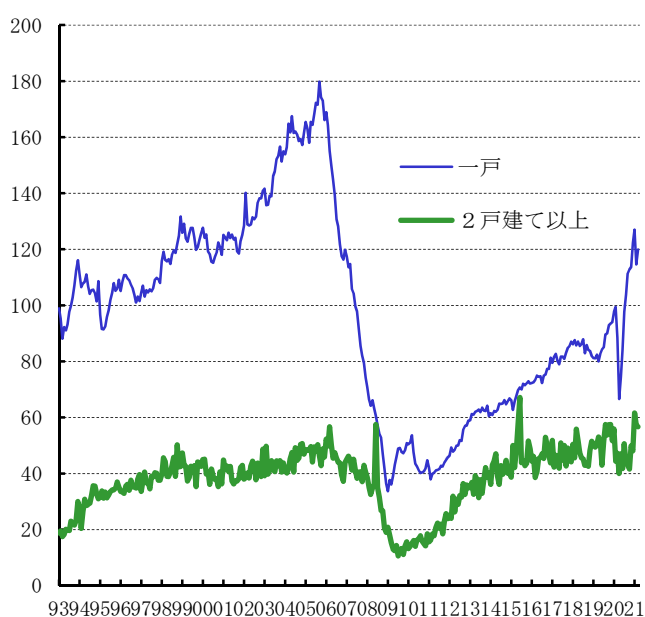
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅着工件数の推移 (万)



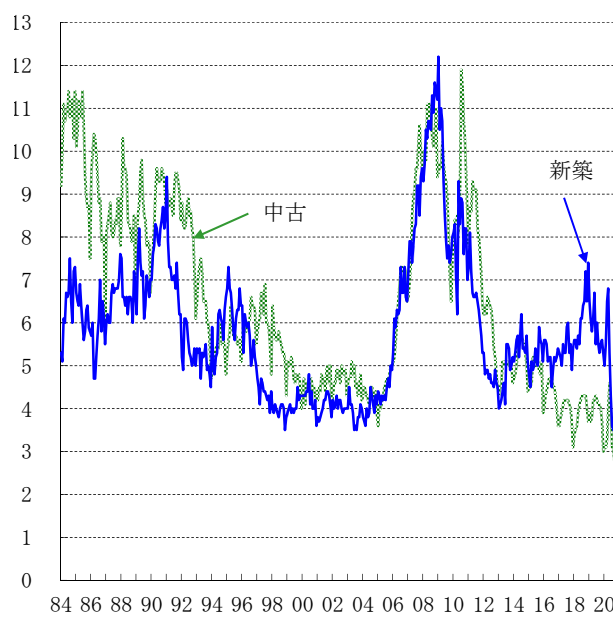
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅着工許可件数の推移 (万戸)



(出所) 米商務省

(ヶ月) (図表) 住宅在庫率



(出所) 米商務省、全米不動産業者協会

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命保険ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

