

U.S. Indicators

発表日: 2021年9月22日(水)

米国 8月住宅着工は供給制約のもと回復基調維持

～良好な所得、低金利、融資基準の緩和等が住宅市場を下支え～

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8月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、161.5万戸、前月比+3.9%(前月155.4万戸、前月比▲6.2%)と増加し、市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の155.0万戸(前月比+1.0%)を上回った。着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が107.6万戸、前月比▲2.8%と減少した一方、変動の大きい「集合住宅の着工件数」が、53.9万戸、前月比+20.6%と増加した。地域別では、西部が減少したが、ハリケーンの襲来した南部のほか、北東部、中西部が増加した。人手不足、木材価格の上昇等により建設中の物件や許可済み未着工の件数が高い水準にとどまっているなか、住宅着工は住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを維持している。

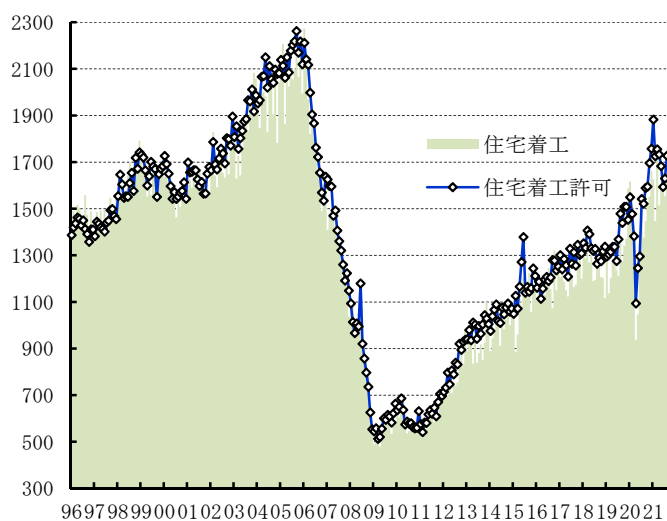
8月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、172.8万戸、前月比+6.0%(前月163.0万戸、前月比+2.3%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の160.0万戸(前月比▲1.8%)への減少に反して増加した。一戸建て住宅が105.4万戸と前月比+0.6%と増加したほか、変動の大きい集合住宅は需要の強さを映じて67.4万戸、前月比+15.8%と増加した。一戸建てはコロナ危機後の金利低下で急増した反動で調整しているものの、住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを依然上回っている。また、集合住宅は賃貸需要の強さを反映して高水準で安定している。許可件数も建設中件数、許可済み未着工件数が増加し高止まりしているなか、需要の強さを映じて住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを維持している。

今後の住宅市場では、住宅販売価格の上昇にもかかわらず、住宅ローンの借入環境の緩和、低いモーゲージ金利、労働市場の改善、所得の拡大、資産価格の上昇が続くと予想されることから、住宅販売はコロナ危機を受けた金利低下に伴う急増後の調整を終え、住宅バブル崩壊以降の回復トレンドに回帰すると見込まれる。このような中、住宅着工は、住宅供給の不足を背景に、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、回復ペースは現状程度の緩やかなペースが続く見込み。

住宅着工・許可件数

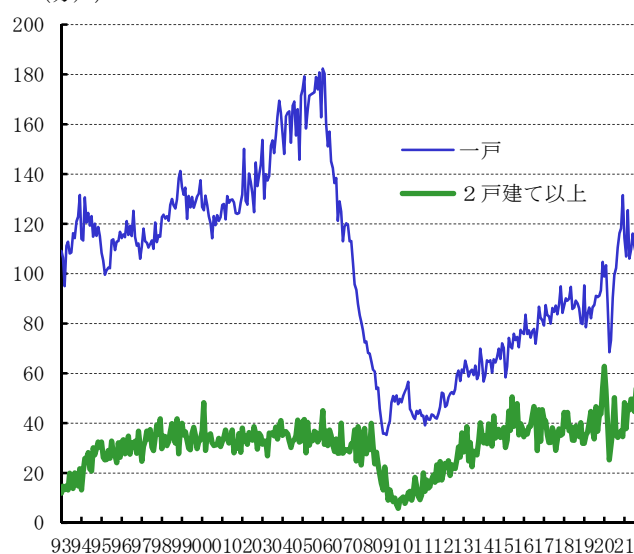
	住宅着工								住宅許可								モーゲージ 金利	住宅市場 指数
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部				
20/03	1269	880	389	84	162	705	318	1382	895	487	117	177	738	350	3.60	72		
20/04	938	685	253	50	137	569	182	1094	673	421	62	146	637	249	3.43	30		
20/05	1046	733	313	70	144	510	322	1246	753	493	112	172	681	281	3.41	37		
20/06	1273	903	370	116	208	653	296	1296	850	446	128	186	685	297	3.32	58		
20/07	1497	995	502	132	210	845	310	1542	993	549	146	236	783	377	3.20	72		
20/08	1376	1023	353	87	241	706	342	1522	1055	467	127	195	823	377	3.10	78		
20/09	1448	1105	343	126	210	763	349	1589	1121	468	156	215	837	381	3.06	83		
20/10	1514	1162	352	84	208	840	382	1595	1141	454	141	220	848	386	3.01	85		
20/11	1551	1182	369	143	189	806	413	1696	1155	541	165	233	890	408	2.95	90		
20/12	1661	1315	346	136	246	837	442	1758	1233	525	155	259	898	446	2.88	86		
21/01	1625	1143	482	204	209	811	401	1883	1268	615	195	245	956	487	2.92	83		
21/02	1447	1069	378	109	136	771	431	1726	1145	581	170	250	863	443	3.06	84		
21/03	1725	1255	470	165	288	891	381	1755	1194	561	155	253	908	439	3.32	82		
21/04	1514	1061	453	158	180	782	394	1733	1148	585	168	228	918	419	3.21	83		
21/05	1594	1098	496	139	263	810	382	1683	1134	549	156	223	898	406	3.15	83		
21/06	1657	1161	496	147	198	871	441	1594	1066	528	135	205	878	376	3.16	81		
21/07	1554	1107	447	67	185	899	403	1630	1048	582	130	213	857	430	3.05	80		
21/08	1615	1076	539	179	206	912	318	1728	1054	674	154	215	914	445	3.03	75		
21/09															3.03	76		

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



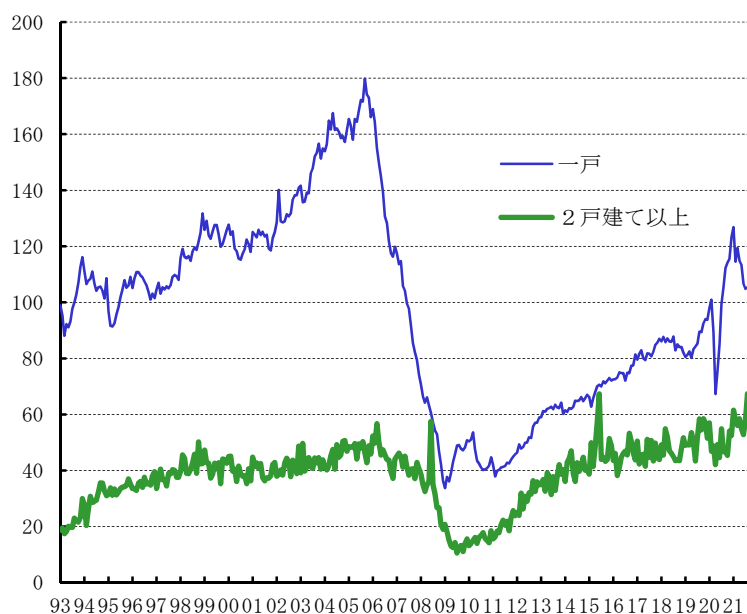
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅着工件数の推移 (万)



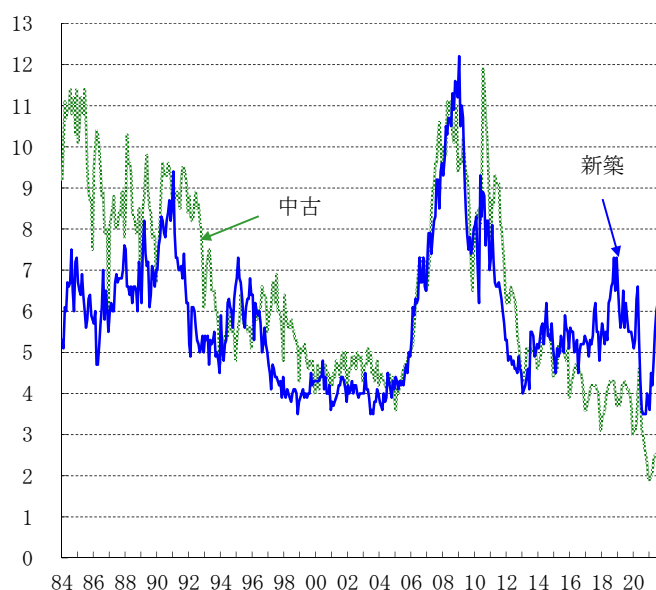
(出所) 米商務省

(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。

