

U.S. Indicators

発表日: 2021年12月17日(金)

米国 11月住宅着工は増加し回復トレンドに回帰

～引き続き人手・材料不足が住宅供給拡大の妨げに～

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: 050-5474-7493)

21年11月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、167.9万戸、前月比+11.8%(前月150.2万戸、前月比▲3.1%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の156.7万戸、前月比+3.1%を上回った(9、10月合計0.2万戸上方修正)。変動の大きい「集合住宅の着工件数」が、50.6万戸、前月比+12.9%と増加したうえ、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が117.3万戸、前月比+11.3%と増加した。地域別では、中西部が減少した一方、最大市場の南部や、北東部、西部が増加した。人手不足、木材価格の上昇等による建設作業の遅れを背景に、建設中の物件、許可済み未着工件数が増加傾向を辿るなか、住宅着工の回復ペースは抑制されている。ただし、増減を繰り返しながらも住宅着工件数は住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを引き続き維持している。

11月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、171.2万戸、前月比+3.6%(前月165.3万戸、前月比+4.2%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の166.1万戸(前月比+0.5%)を上回った(9、10月合計0.3万戸上方修正)。一戸建て住宅が110.3万戸、前月比+2.7%増加したほか、変動の大きい集合住宅は60.9万戸、前月比+5.2%増加した。建設中の物件、許可済み未着工件数が高い水準に増加しているなか、着工許可件数が増加しており、強い住宅需要を示している。

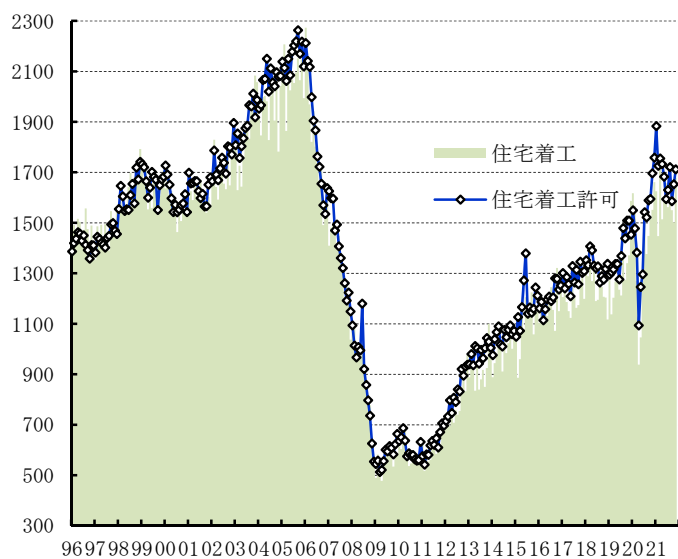
住宅建設は、一戸建てがコロナ危機後の金利低下で急増した反動で調整したものの、需要の強さを映じて住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを維持している。また、集合住宅は賃貸需要の強さを反映して高水準で推移している。

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、所得の増加、資産価格の上昇を背景に、住宅販売は住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを維持すると見込まれる。このような中、住宅着工は、住宅供給不足の解消に向け、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

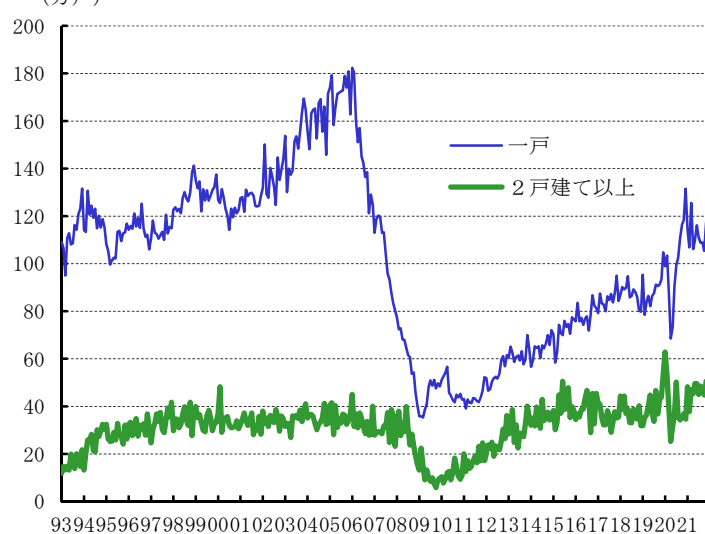
	住宅着工							住宅許可							モーゲージ 金利	住宅市場 指数
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部		
21/02	1447	1069	378	109	136	771	431	1726	1145	581	170	250	863	443	3.06	84
21/03	1725	1255	470	165	288	891	381	1755	1194	561	155	253	908	439	3.32	82
21/04	1514	1061	453	158	180	782	394	1733	1148	585	168	228	918	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	1562	1112	450	69	183	900	410	1630	1048	582	130	213	857	430	3.05	80
21/08	1573	1088	485	166	196	884	327	1721	1050	671	155	217	907	442	3.03	75
21/09	1550	1089	461	127	203	804	416	1586	1041	545	124	216	849	397	3.07	76
21/10	1502	1054	448	102	220	788	392	1653	1074	579	129	234	859	431	3.24	80
21/11	1679	1173	506	130	204	933	412	1712	1103	609	145	215	901	451	3.24	83
21/12														3.30	84	

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



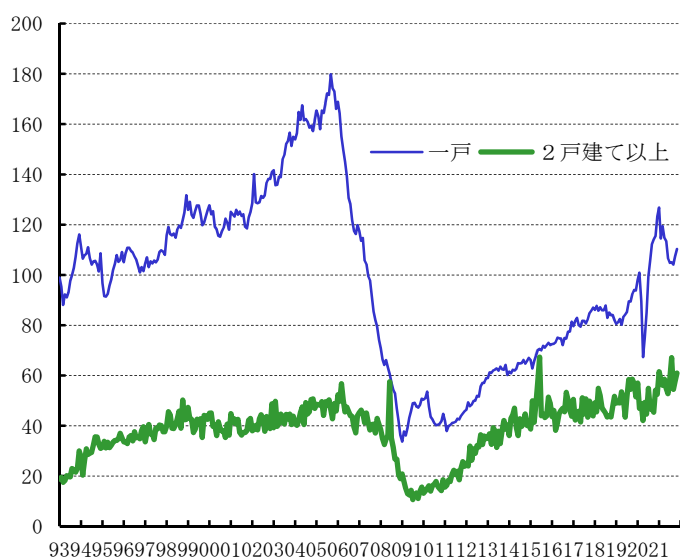
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅着工件数の推移 (万戸)



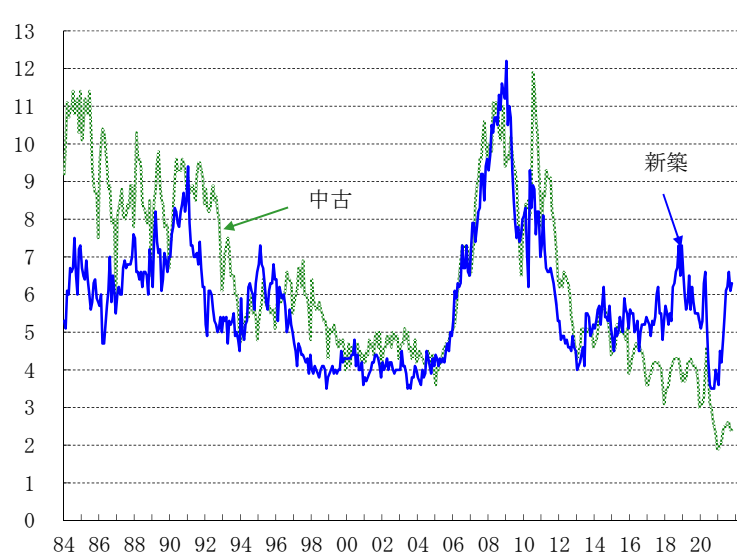
(出所) 米商務省

(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。

