

# U.S. Indicators

発表日: 2022年7月20日(水)

## 米国 住宅は集合好調も一戸建て調整(6月住宅着工)

～一戸建てが全体を押し下げ住宅着工は水準を切り下げ～

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)

22年6月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、155.9万戸、前月比▲14.4%(前月159.1万戸、前月比+5.5%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の158.0万戸、前月比+2.0%を下回ったものの、4、5月合計で3.7万戸上方修正されたことを考慮すれば市場予想よりも若干強い内容。

「集合住宅の着工件数」が57.7万戸、前月比+10.3%増加した。建設中の件数が増加したものの、許可済み未着工が高い水準に増加し、全体を押し上げた。一方、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は98.2万戸、前月比▲8.1%減少した。完成件数、建設中件数が高い水準で推移しているほか、資材価格などコストの上昇等によって減少した。地域別では、北東部、西部が増加した一方、最大市場の南部、中西部が減少した。

住宅着工件数は、金利上昇を受け一戸建ての調整が大きくなっているが、集合住宅が好調を保っており、住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを維持している。

6月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、168.5万戸、前月比▲0.6%(前月169.5万戸、前月比▲7.0%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の165.0万戸(前月比▲2.7%)を上回ったものの、前月から減少した。変動の大きい集合住宅が建設中の件数や許可済み未着工件数が増加したにもかかわらず71.8万戸と前月比+11.5%増加し、需要の強さを示した。一方、一戸建て住宅は96.7万戸と前月比▲8.0%減少し、全体を押し下げた。

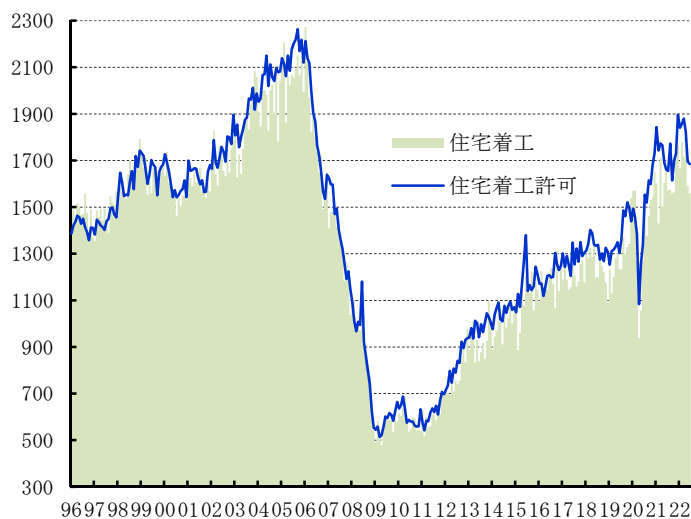
許可件数では、一戸建てが金利上昇による販売鈍化のほか、資材価格の上昇を受けた建設の先送りを背景に水準を切り下げている一方、集合住宅が強い賃貸需要によって高水準を維持している。このため、許可件数全体では住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを若干上回っている。

22年の住宅市場では、労働市場の拡大、所得の増加、資産価格の上昇する中、住宅販売価格やモーゲージ金利の急上昇を背景に、住宅バブル崩壊以降続く住宅販売の回復が足踏みすると見込まれる。このような中、22年の住宅着工は、供給不足の解消に向けた動きによって下支えされるが、小幅の増加にとどまると予想される。

### 住宅着工・許可件数

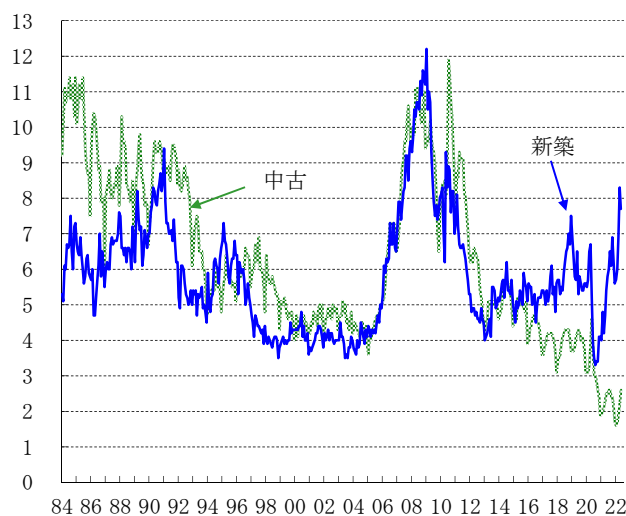
	住宅着工							住宅許可							マネージン	住宅市場
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部		
21/06	1664	1165	499	149	198	873	444	1661	1091	570	136	210	934	381	3.16	81
21/07	1573	1124	449	70	182	905	416	1655	1051	604	136	209	879	431	3.05	80
21/08	1576	1095	481	166	196	888	326	1772	1061	711	161	220	948	443	3.03	75
21/09	1559	1094	465	127	204	809	419	1615	1054	561	121	215	879	400	3.07	76
21/10	1563	1079	484	114	214	817	418	1698	1077	621	136	233	894	435	3.24	80
21/11	1706	1220	486	114	216	946	430	1729	1111	618	151	214	918	446	3.24	83
21/12	1768	1212	556	141	335	901	391	1896	1118	778	272	260	941	423	3.30	84
22/01	1666	1157	509	105	196	919	446	1841	1197	644	151	270	958	462	3.67	83
22/02	1777	1213	564	134	234	999	410	1857	1204	653	179	249	954	475	4.02	81
22/03	1716	1191	525	211	239	846	420	1879	1163	716	185	260	972	462	4.51	79
22/04	1805	1173	632	133	219	1025	428	1823	1109	714	163	250	989	421	5.27	77
22/05	1591	1068	523	141	233	867	350	1695	1051	644	128	230	941	396	5.44	69
22/06	1559	982	577	156	215	825	363	1685	967	718	151	194	921	419	5.80	67
22/07															5.74	55

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



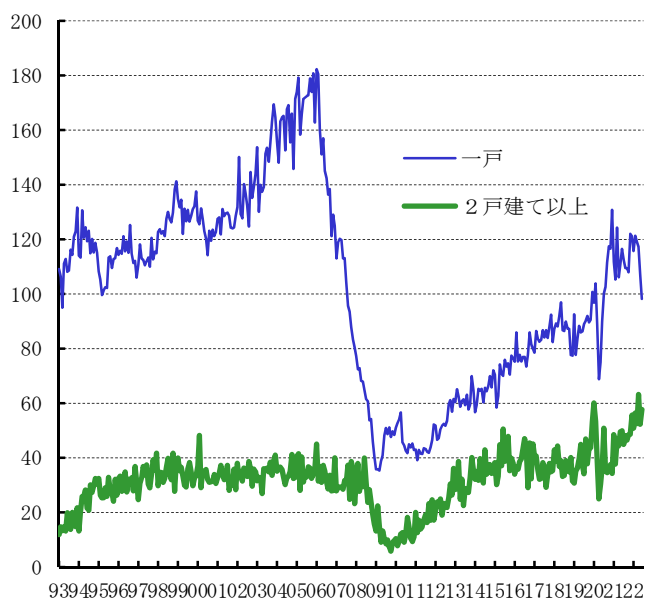
(出所) 米商務省

(ヶ月) (図表) 住宅在庫率



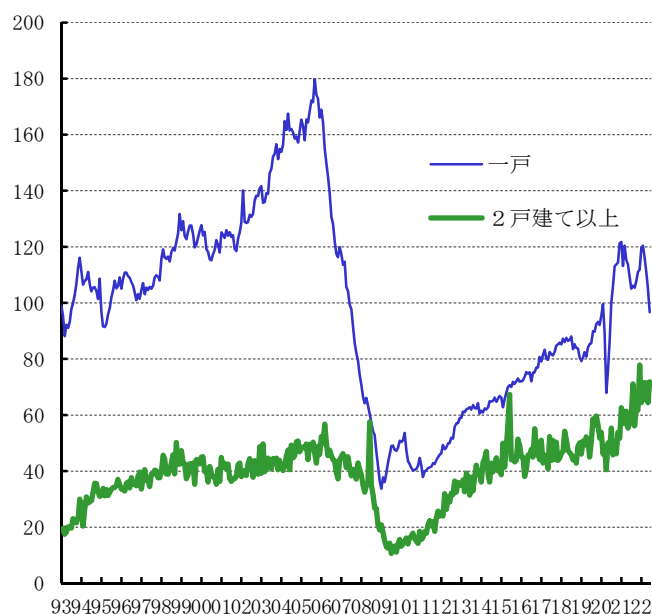
(出所) 米商務省、全米不動産業者協会

(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

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。

