

U.S. Indicators

発表日: 2022年11月21日(月)

米国 住宅着工は一戸建てを中心に調整持続(10月)

～集合は依然好調～

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10月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、142.5万戸、前月比▲4.2%(前月148.8万戸、前月比▲1.3%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の141.0万戸、前月比▲2.0%を上回ったものの減少を続けた(8、9月合計0.9万戸下方修正)。「集合住宅の着工件数」が高水準の建設中物件を背景に、57.0万戸、前月比▲1.2%と小幅減少したほか、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は金利高騰による販売の縮小やコスト増加によって、85.5万戸、前月比▲6.1%減少した。地域別では、最大市場の南部が増加した一方、西部、中西部、北東部が減少した。

住宅着工件数は、金利上昇、資材価格などコストの上昇、新築住宅販売の減少等を受け一戸建ての調整幅が大きくなっている一方、集合住宅が好調を保っていることで、住宅バブル崩壊以降の回復トレンドで下げ止まっている。しかし、FFレート誘導目標のターミナルレートが5%強に上方シフトしたとみられ、当面モーゲージ金利の上昇が続くことで、住宅販売、一戸建ての着工件数は下振れ、全体のトレンドも切り下がる可能性が高い。

10月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、152.6万戸、前月比▲2.4%(前月156.4万戸、前月比+1.4%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の151.4万戸(前月比▲3.2%)を上回った。一戸建て住宅は、需要減少見通し、高水準の建設中物件や許可済み未着工を背景に83.9万戸と前月比▲3.6%減少した。一方、変動の大きい集合住宅は建設中件数の増加などにより、68.7万戸と前月比▲1.0%減少したが、強い賃貸需要を背景に高い水準を維持した。

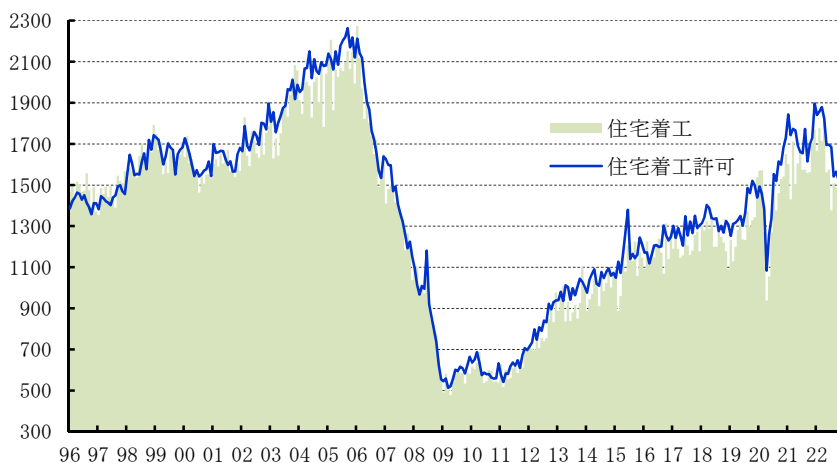
許可件数は、一戸建てが金利上昇による販売減少のほか、資材価格の上昇を受けた建設の先送りを背景に水準を切り下げている一方、集合住宅が強い賃貸需要によって高い水準を維持している。このため、許可件数全体では住宅バブル崩壊以降の回復トレンドで下げ止まっている。

22年の住宅市場では、労働市場の拡大、所得の増加、不動産資産の価値が上昇する中、住宅販売価格の上昇やモーゲージ金利の急騰を背景に、住宅販売が前年比▲17%程度減少すると見込まれる。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、前年比▲2.9%の減少にとどまると予想される。住宅市場は、23年前半にかけて金利上昇によって調整が継続するとみられるが、後半には金利のピークアウトを受け下げ止まると予想される。

住宅着工・許可件数

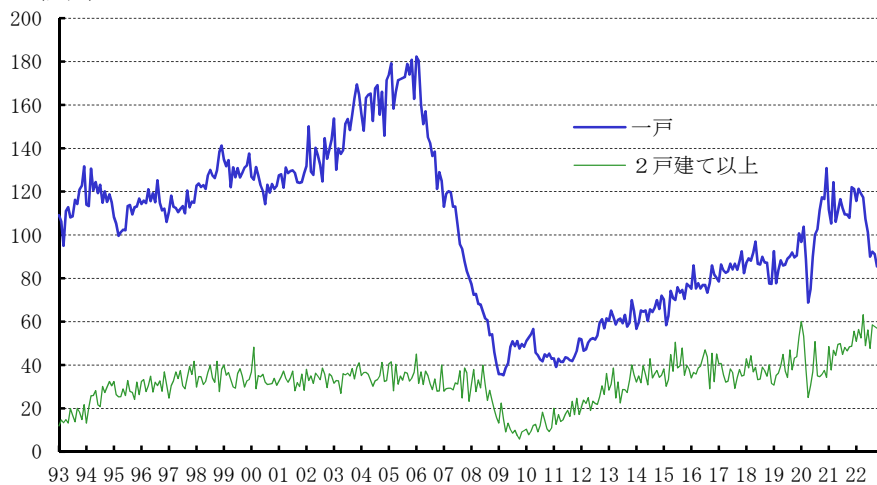
	住宅着工							住宅許可							モーゲージ 金利	住宅市場 指数
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部		
21/10	1563	1079	484	114	214	817	418	1698	1077	621	136	233	894	435	3.24	80
21/11	1706	1220	486	114	216	946	430	1729	1111	618	151	214	918	446	3.24	83
21/12	1768	1212	556	141	335	901	391	1896	1118	778	272	260	941	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	1562	1073	489	130	230	860	342	1695	1051	644	128	230	941	396	5.44	69
22/06	1575	1013	562	127	206	875	367	1696	970	726	151	198	922	425	5.80	67
22/07	1377	900	477	168	161	708	340	1685	932	753	164	215	927	379	5.68	55
22/08	1508	923	585	178	183	794	353	1542	900	642	138	202	826	376	5.66	49
22/09	1488	911	577	147	208	757	376	1564	870	694	129	209	847	379	6.38	46
22/10	1425	855	570	96	185	808	336	1526	839	687	120	209	867	330	6.99	38
22/11															7.02	33

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移

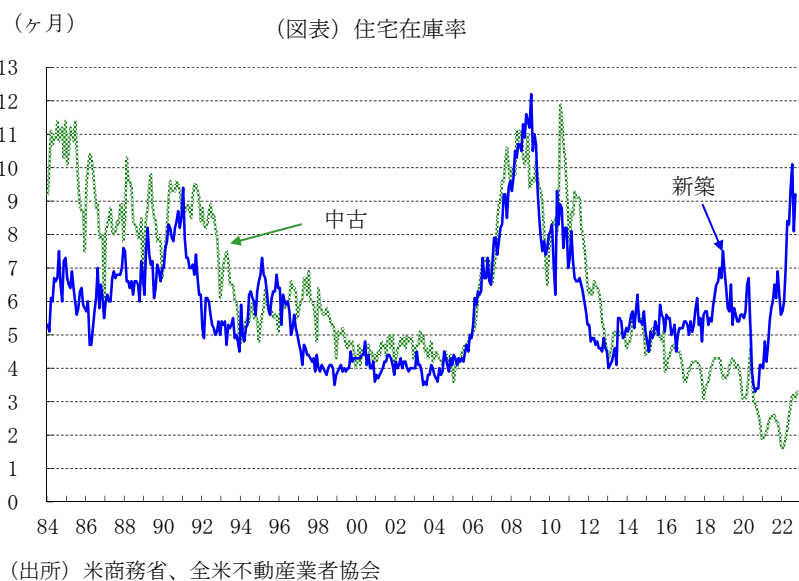
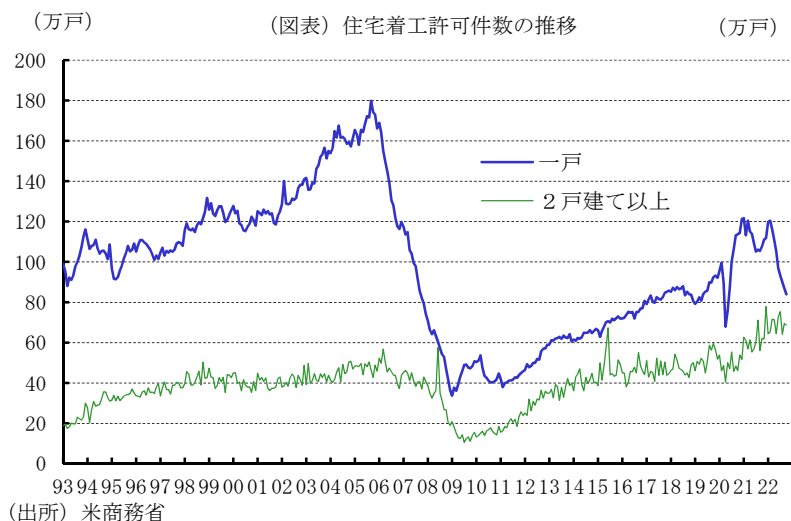


(出所) 米商務省

(図表) 住宅着工件数の推移 (万户)



(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。