

U.S. Indicators

発表日: 2023年2月16日(木)

米国住宅着工は金利上昇で減少傾向持続(23年1月)

～集合住宅が減少幅を縮小した一方、一戸建ては減少に転じた～

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)

23年1月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、130.9万戸、前月比▲4.5%(前月137.1万戸、前月比▲3.4%)と減少し、市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の135.6万戸、前月比▲1.9%を下回った(11、12月合計0.7万戸上方修正)。着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が金利高騰による販売減少やコスト増加により、84.1万戸、前月比▲4.3%と減少に転じた。また、「集合住宅の着工件数」は高水準の建設中物件を背景に、46.8万戸、前月比▲4.9%減少した。地域別では、最大市場の南部、西部が増加した一方、北東部、中西部が減少した。

住宅着工件数は、集合住宅が堅調さを維持する一方、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おり、住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを下回って推移している。FRBの大幅利上げにもかかわらず、良好な労働市場が続く中、個人消費が堅調さを維持している一方、住宅部門は明確に調整し、経済成長の鈍化に貢献している。

1月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、133.9万戸、前月比+0.1%(前月133.7万戸、前月比▲1.0%)と増加したが、市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の135.0万戸(前月比+1.0%)を下回った(11、12月合計0.7万戸上方修正)。一戸建て住宅は、需要の減少見通し、コスト増加を背景に71.8万戸と前月比▲1.8%減少した。一方、変動の大きい集合住宅は62.1万戸と前月比+2.5%増加した。集合住宅は、建設中の件数や許可済み未着工件数が増加し高い水準にもかかわらず、賃貸需要の強さを背景に上昇し高い水準を維持した。

許可件数は、集合住宅が高い水準を維持しているものの、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減少傾向を辿っており、住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを下回っている。

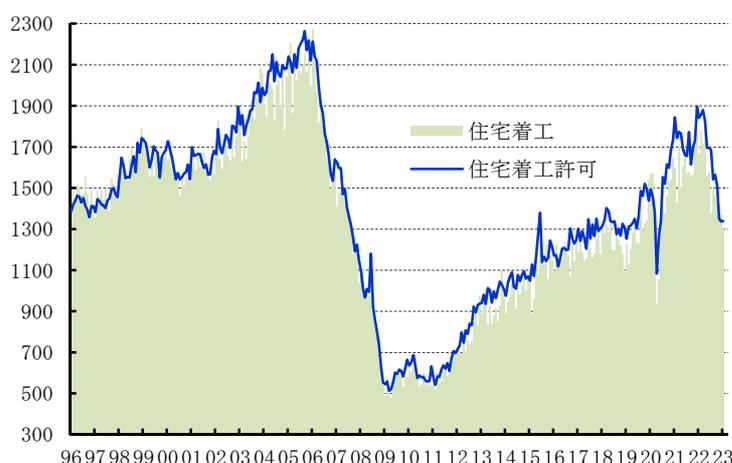
22年の住宅市場では、労働市場の拡大が続くもと、住宅販売価格の上昇やモーゲージ金利の急騰を背景に、住宅販売が前年比▲16.8%減少した。このようななか、住宅着工は、供給不足の解消に向けた動きによって下支えされたこともあり、前年比▲3.1%の減少にとどまった。

23年の住宅市場は、これまでの金利上昇によって1-3月期にかけて調整が継続するとみられるが、4-6月期以降は金利のピークアウトを受け下げ止まると予想される。22年後半から23年前半の下振れの影響により、23年の住宅販売は前年比▲14%と二桁減を続け、住宅着工件数は同▲9.7%と下落幅を拡大すると見込まれる

住宅着工・許可件数

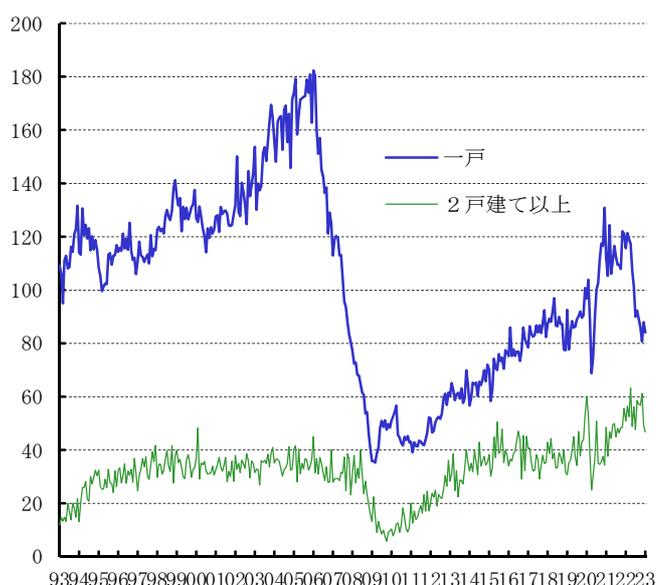
	住宅着工							住宅許可							モーゲージ	住宅市場
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	金利	指数
22/01	1666	1157	509	105	196	919	446	1841	1197	644	151	270	958	462	3.67	83
22/02	1777	1213	564	134	234	999	410	1857	1204	653	179	249	954	475	4.02	81
22/03	1716	1191	525	211	239	846	420	1879	1163	716	185	260	972	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	1465	893	572	148	209	741	367	1564	870	694	129	209	847	379	6.38	46
22/10	1426	859	567	94	231	785	316	1512	841	671	112	210	860	330	6.99	38
22/11	1419	807	612	87	238	744	350	1351	781	570	118	199	753	281	6.72	33
22/12	1371	879	492	206	166	708	291	1337	731	606	115	175	740	307	6.44	31
23/01	1309	841	468	119	123	760	307	1339	718	621	106	178	762	293	6.21	35
23/02														6.29	42	

(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

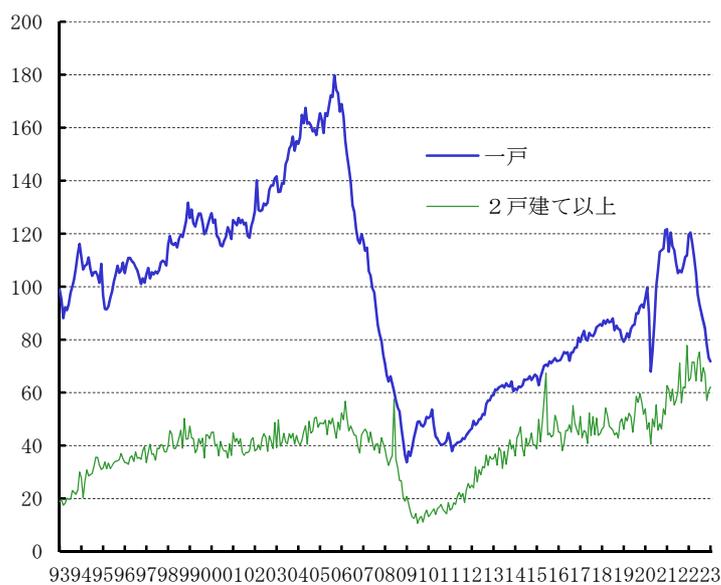
(万戸) (図表) 住宅着工件数の推移



(出所) 米商務省

(万戸)

(万戸) (図表) 住宅着工許可件数の推移



(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。

