

U.S. Indicators

発表日: 2023年3月17日(金)

米国 23年2月の住宅着工は集合住宅主導で急増

～一戸建ての低調が続く一方、集合住宅が好調さ維持～

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2月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、145.0万戸、前月比+9.8%(前月132.1万戸、前月比▲2.0%)と増加し、市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の131.0万戸、前月比+0.1%を大幅に上回った(12、1月合計1.1万戸下方修正)。着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が完成件数の増加、建設中件数の減少を背景に、83.0万戸、前月比+1.1%と小幅の増加に転じたほか、「集合住宅の着工件数」が需要の強いもと完成件数の増加を背景に、62.0万戸、前月比+24.0%と大幅に増加し、全体を押し上げた。地域別では、北東部が減少した一方、最大市場の南部、西部、中西部が増加した。

基調をみると、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、住宅着工件数は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。

2月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、152.4万戸、前月比+13.8%(前月133.9万戸、前月比+0.1%)と増加し、市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の134.3万戸(前月比+0.3%)を上回った。一戸建て住宅は、完成件数の増加、建設中件数の減少を背景に、77.7万戸と前月比+7.6%増加したが低い水準にとどまった。一方、変動の大きい集合住宅は建設中件数や許可済み未着工件数が高水準だが、完成件数の増加や賃貸需要の強さを背景に74.7万戸と前月比+21.1%増加し、過去3番目の高い水準となった。

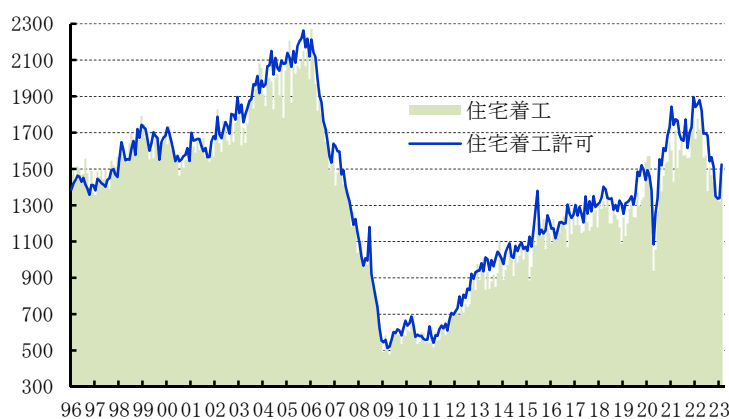
許可件数は、一戸建てが金利上昇による販売減少のほか、資材価格の上昇を受けた建設の先送りを背景に水準を切り下げている一方、集合住宅が高い水準となり、住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを取り戻した。

23年の住宅市場は、これまでのモーゲージ金利の上昇によって、年前半調整を継続するとみられるが、年後半には金利のピークアウトを受け増加に転じると予想される。それでも、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▲10.1%(22年▲3.2%)と下落幅を拡大すると見込まれる

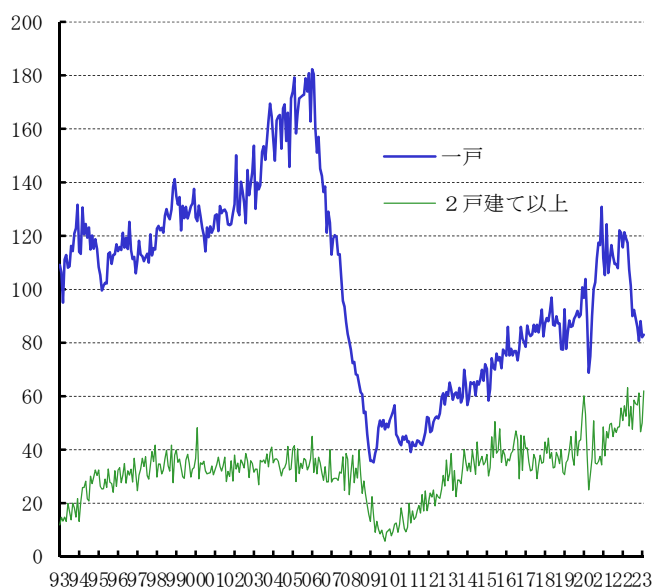
住宅着工・許可件数

| | 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 |
| 22/02 | 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 | 1348 | 881 | 467 | 199 | 127 | 711 | 311 | 1337 | 731 | 606 | 115 | 175 | 740 | 307 | 6.44 | 31 |
| 23/01 | 1321 | 821 | 500 | 127 | 118 | 779 | 297 | 1339 | 722 | 617 | 106 | 178 | 762 | 293 | 6.21 | 35 |
| 23/02 | 1450 | 830 | 620 | 106 | 201 | 796 | 347 | 1524 | 777 | 747 | 103 | 195 | 845 | 381 | 6.54 | 42 |
| 23/03 | | | | | | | | | | | | | | 6.71 | 44 | |

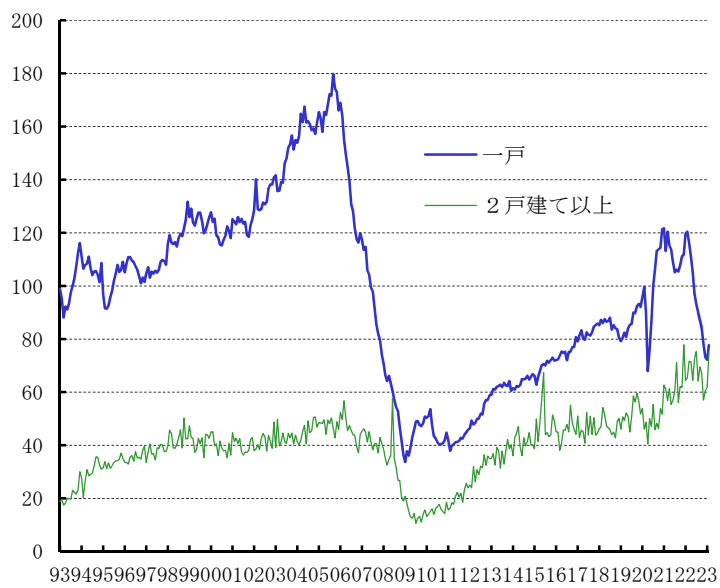
(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



(万戸) (図表) 住宅着工件数の推移



(万戸) (図表) 住宅着工許可件数の推移



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。