

# U.S. Indicators

発表日: 2023年12月20日(水)

## 米国 11月住宅着工件数は天候要因もあり急増

～住宅着工は金利低下により回復の動きを再開～

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11月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、156.0万戸、前月比+14.8%(前月135.9万戸、前月比+0.2%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の136.0万戸、前月比▲0.9%(筆者予想138.8万戸、前月比+1.2%)に反して大幅な増加となった。9、10月合計0.3万戸下方修正。

「集合住宅の着工件数」が41.7万戸(前月比+6.9%)と増加したほか、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が114.3万戸(前月比+18.0%)と急増した。

11月の住宅着工件数は、金利低下、企業の販促等による住宅需要の下支えや、住宅在庫の不足が続くもと、少ない降雨などを背景に、許可件数を大幅に上回る水準に一時的に増加した。地域別では、最大市場の南部、北東部、中西部、西部の全地域で増加した。

住宅着工件数は、住宅在庫の不足が続くなか、モーゲージ金利上昇を受け回復が足踏みしていたが、モーゲージ金利の低下によって、住宅バブル崩壊以降の回復トレンドに回帰するとみられる。ただし、冬場の悪天候によって着工件数は一時的に下振れる可能性がある。

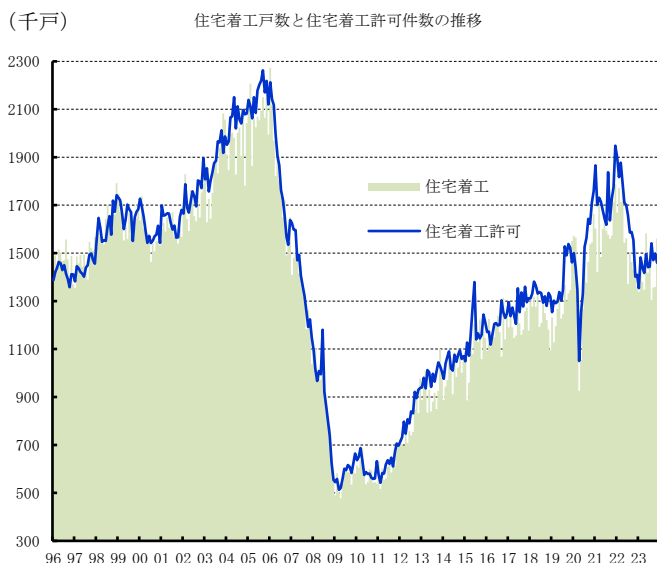
11月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、146.0万戸、前月比▲2.5%(前月149.8万戸、前月比+1.8%)と市場予想中央値の146.5万戸、前月比▲2.2%(筆者予想148.5万戸、前月比▲0.9%)を下回ったが、9、10月に合計1.1万戸上方修正されたことを考慮すると、実態は市場予想を若干上回る内容といえよう。一戸建て住宅は、建設中件数の増加にもかかわらず、底堅い需要を背景に97.6万戸、前月比+0.7%と増加傾向を維持した。一方、集合住宅は、建設中件数が高水準を維持するなか、48.4万戸と前月比▲8.5%減少した。

許可件数は、集合住宅が高い水準から徐々に低下する一方、一戸建てが回復を続けていることを背景に、緩やかな回復傾向を辿っている。

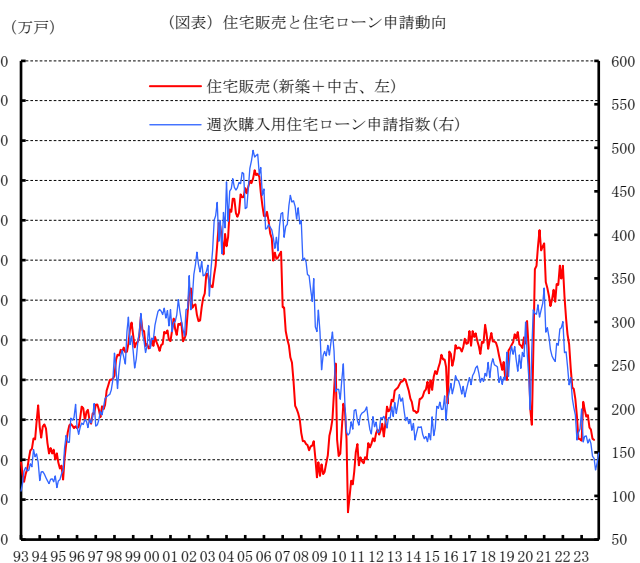
23年の住宅販売は、年後半の調整により前年比▲15.4%と二桁減が見込まれる。また、住宅着工件数は前年比▲9.9%(22年同▲3.4%)と下落幅を拡大すると予想される。しかし、24年には、好調な労働市場による実質可処分所得の増加が続くもと、モーゲージ金利の緩やかな低下を背景に、住宅販売が前年比+0.4%、住宅着工が同+1.1%と小幅の増加に転じる公算が大きい。

### 住宅着工・許可件数

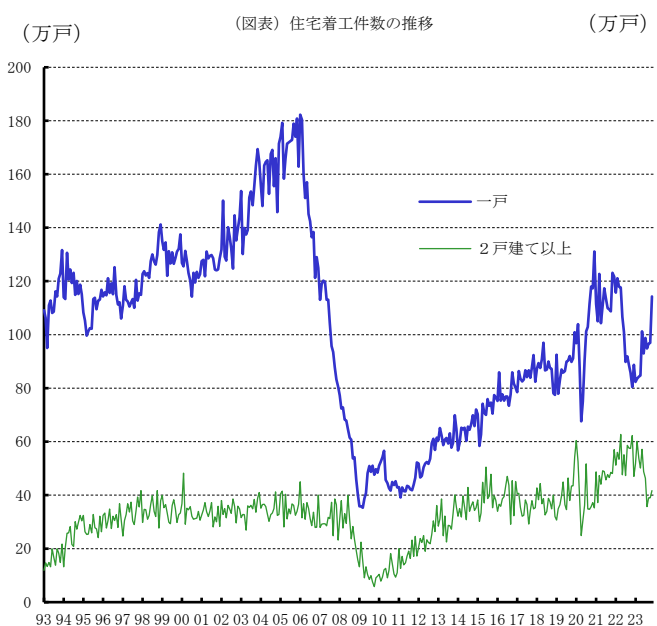
	住宅着工								住宅許可								モーゲージ 金利	住宅市場 指数
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部				
23/04	1348	847	501	124	175	745	304	1417	856	561	107	174	803	333	6.45	45		
23/05	1583	1012	571	96	260	880	347	1496	902	594	137	187	822	350	6.69	50		
23/06	1418	930	488	98	167	813	340	1441	924	517	106	196	801	338	6.78	55		
23/07	1451	988	463	107	174	782	388	1443	930	513	108	182	811	342	6.94	56		
23/08	1305	948	357	128	160	732	285	1541	948	593	120	208	837	376	7.22	50		
23/09	1356	966	390	84	192	784	296	1471	963	508	109	189	818	355	7.38	44		
23/10	1359	969	390	72	217	730	340	1498	969	529	128	170	852	348	7.48	40		
23/11	1560	1143	417	144	220	849	347	1460	976	484	84	191	795	390	7.73	34		
23/12															7.07	37		



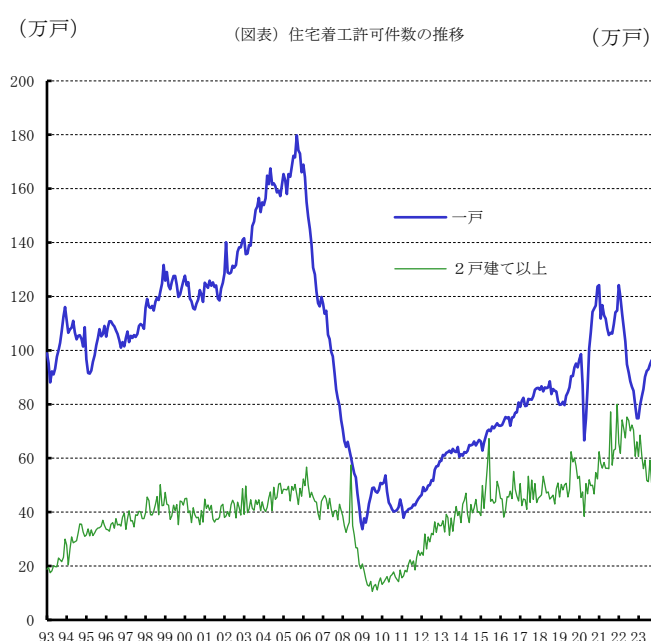
(出所) 米商務省



(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会



(出所) 米商務省



(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。