

U.S. Indicators

発表日: 2024年1月19日(金)

米国 12月住宅着工件数は反動減も回復基調維持

～住宅着工は在庫不足のもと金利低下により回復の動き～

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12月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、146.0万戸、前月比▲4.3%(前月152.5万戸、前月比+10.8%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の142.5万戸、前月比▲8.7%(筆者予想148.8万戸、前月比▲4.6%)を上回った(10、11月合計1.8万戸下方修正)。「集合住宅の着工件数」が43.3戸(前月比+8.0%)と増加した一方、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が102.7万戸(前月比▲8.6%)と減少した。

12月の住宅着工件数は、前月に急増した反動で減少したが、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、140万戸台を維持した。地域別では、西部が増加した一方、最大市場の南部、北東部、中西部で減少した。

住宅着工件数は、住宅在庫の不足が続くなか、モーゲージ金利の上昇を受け回復が足踏みしたが、モーゲージ金利の再低下によって、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。

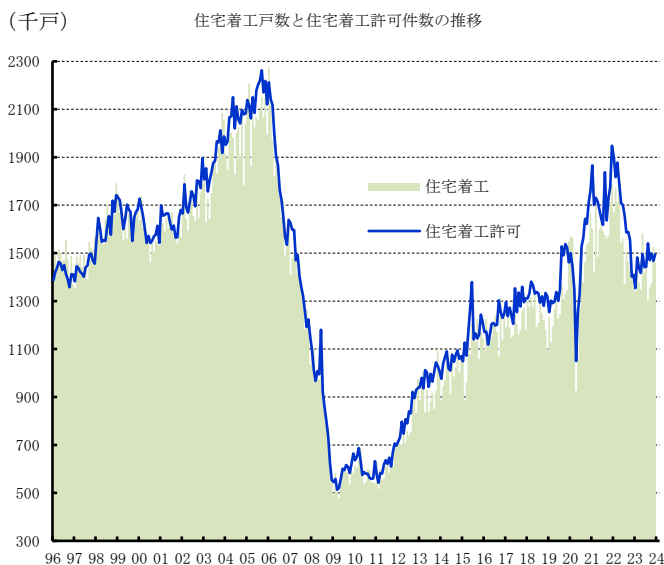
12月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、149.5万戸、前月比+1.9%(前月146.7万戸、前月比▲2.1%)と市場予想中央値の147.7万戸、前月比+0.7%(筆者予想150.6万戸、前月比+2.7%)を上回った(10、11月に合計0.7万戸上方修正)。一戸建て住宅は、建設中件数の減少や完成件数の増加を背景に99.4万戸、前月比+1.7%と増加傾向を維持した。また、集合住宅は、建設中件数が高水準を維持するなか、完成件数の増加もあり50.1万戸と前月比+2.2%増加した。

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、緩やかな回復傾向を辿っている。

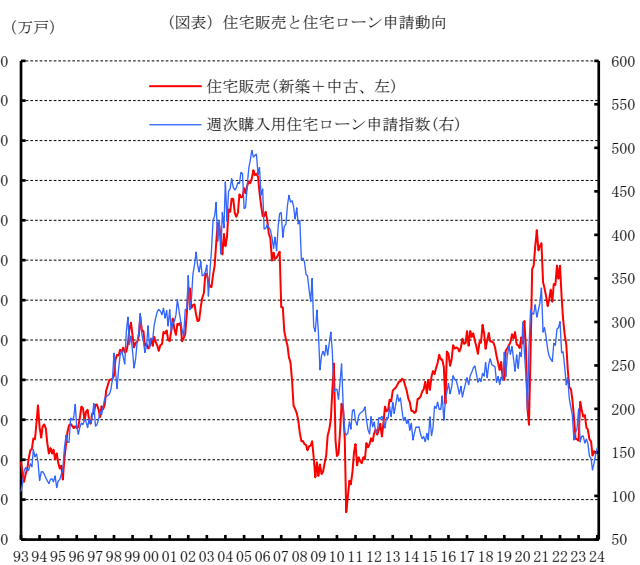
23年の住宅着工件数は前年比▲9.9%(22年同▲3.4%)と下落幅を拡大した。24年の住宅市場では、好調な労働市場による実質可処分所得の増加が続くもと、モーゲージ金利の緩やかな低下を背景に、住宅販売が前年比+0.4%、住宅着工が同+1.1%と小幅の増加に転じる公算が大きい。

住宅着工・許可件数

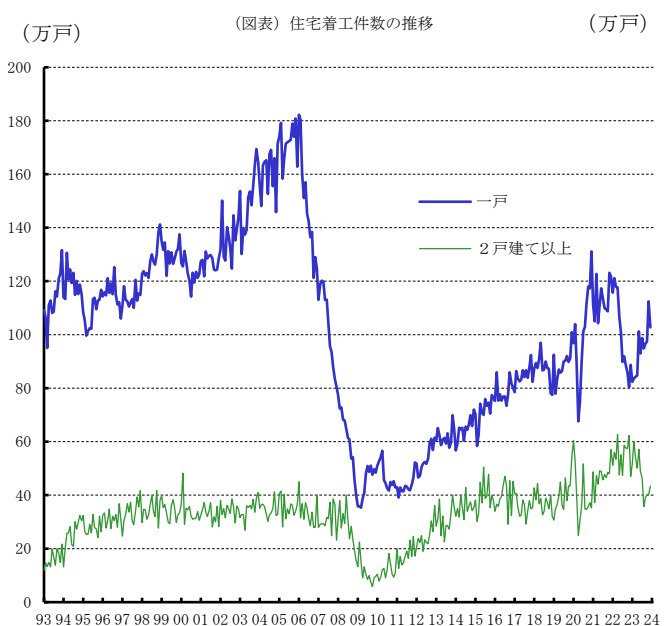
	住宅着工							住宅許可							モーゲージ 金利	住宅市場 指数
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部		
23/01	1340	823	517	128	128	786	298	1354	748	606	112	178	770	294	6.26	35
23/02	1436	835	601	105	187	792	352	1482	796	686	113	188	825	356	6.54	42
23/03	1380	843	537	185	133	827	235	1437	829	608	148	204	768	317	6.51	44
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	1376	974	402	79	215	727	355	1498	969	529	128	170	852	348	7.78	40
23/11	1525	1124	401	130	205	829	361	1467	977	490	84	190	793	400	7.43	34
23/12	1460	1027	433	108	187	787	378	1495	994	501	101	199	860	335	6.84	37
24/01															6.78	44



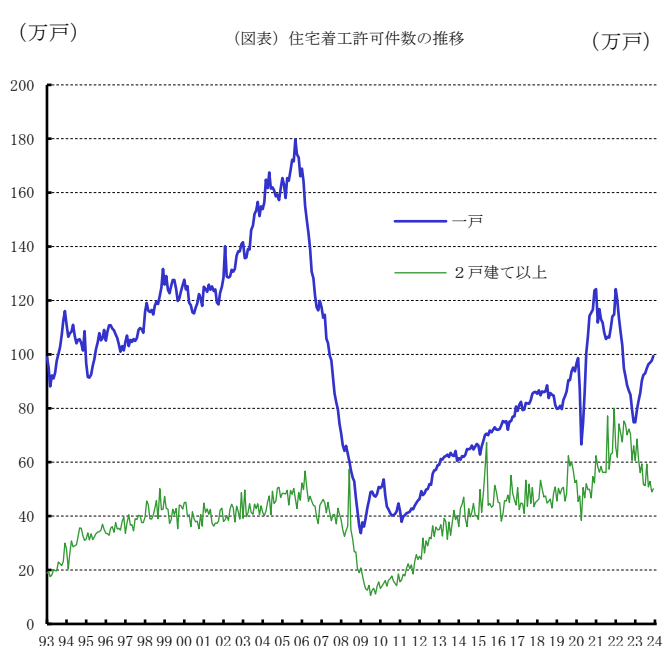
(出所) 米商務省



(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。