

U.S. Indicators

発表日: 2024 年 10 月 21 日(月)

米国 9 月住宅着工・許可は集合住宅の停滞で足踏み

～ 今後は金利低下を受け回復基調へ～

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)

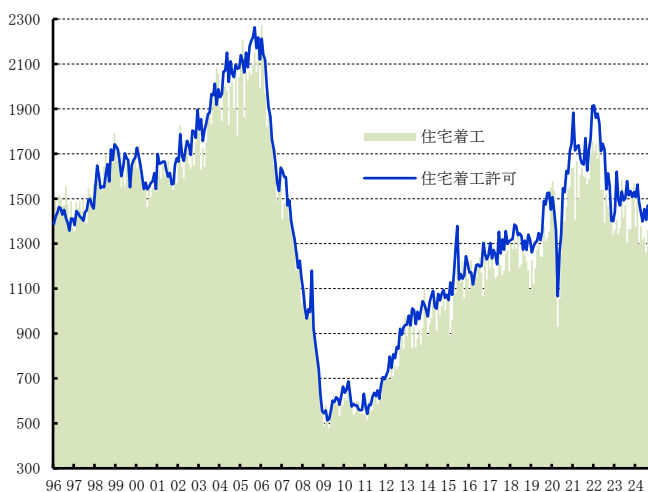
24 年 9 月の住宅着工件数（季節調整済み、年率換算）は、135.4 万戸、前月比▲0.5%（前月 136.1 万戸、前月比+7.8%）と市場予想中央値（ブルームバーグ集計）の 135.0 万戸、前月比▲0.4%（筆者予想 128.8 万戸）を上回った（7、8 月合計 3.0 万戸上方修正）。9 月の住宅着工件数では、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が 102.7 万戸（前月比+2.7%）と金利低下等による需要回復期待によって、2 ヶ月連続で増加した。一戸建て住宅着工件数は、建設業者の先行きに対する楽観的な見方の強まり等を背景に回復基調を取り戻しつつある。一方、「集合住宅の着工件数」が大統領選挙の不透明感、人手不足、悪天候等を背景とした着工の先送りによって 32.7 万戸（前月比▲9.4%）と 2 ヶ月連続の大幅減少となり、全体を押し下げた。地域別では、北東部が増加した一方、最大市場の南部、中西部、西部が減少した。

9 月の住宅建設許可件数（季節調整済み、年率換算）は、142.8 万戸、前月比▲2.9%（前月 147.0 万戸、前月比+4.6%）と減少に転じ、市場予想中央値の 146.0 万戸、前月比▲0.7%（筆者予想 142.6 万戸）を下回った（7、8 月合計 0.5 万戸下方修正）。一戸建て住宅が 97.0 万戸、前月比+0.3%と建設業者の先行きに対する楽観的な見方の強まり等を背景に 3 ヶ月連続で増加した一方、集合住宅が 45.8 万戸、前月比▲8.9%と許可済み未着工件数の高止まりもあり、大幅に減少した。

今後、FRBの利下げ継続によって、モーゲージ金利が低下するほか、雇用・所得拡大の継続、企業の販促等によって、住宅販売の持ち直しが見込まれる。このような中、住宅着工件数は緩やかなペースで回復すると予想される。24 年に住宅販売が前年比▲0.9%（23 年同▲16.7%）、住宅着工は同▲4.4%（23 年同▲8.4%）と減少幅を縮小すると見込まれる。25 年の住宅販売は、モーゲージ金利の一段の低下、雇用・所得の拡大等を背景に同+0.7%と増加に転じ、住宅着工は在庫率の低下等を受け、同+5.2%と増加に転じると予想される。

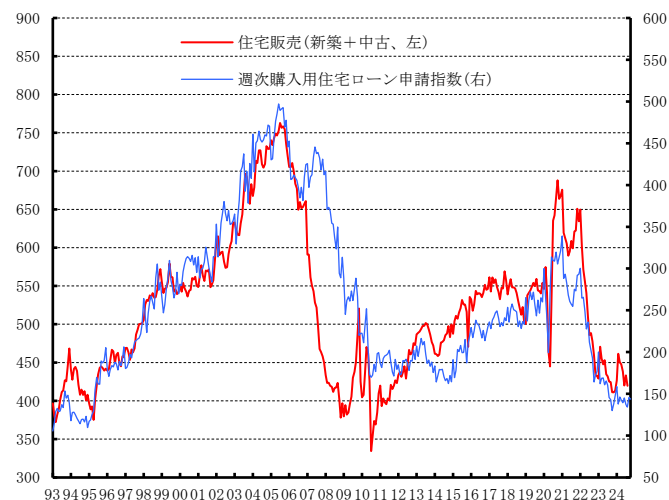
住宅着工・許可件数																
	住宅着工								住宅許可							
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	モーゲージ金利	住宅市場指数
23/10	1365	975	390	79	212	722	352	1534	986	548	153	174	862	345	7.78	40
23/11	1510	1126	384	129	203	818	360	1508	999	509	116	197	803	392	7.43	34
23/12	1568	1078	490	128	202	852	386	1530	1017	513	129	203	864	334	6.84	37
24/01	1376	1011	365	133	139	754	350	1508	1031	477	147	213	800	348	6.78	44
24/02	1546	1134	412	119	239	863	325	1563	1027	536	214	237	794	318	7.00	48
24/03	1299	1041	258	96	154	732	317	1485	984	501	146	204	794	341	6.91	51
24/04	1377	1037	340	103	182	806	286	1440	977	463	152	166	828	294	7.17	51
24/05	1315	992	323	100	149	737	329	1399	956	443	120	180	779	320	7.08	45
24/06	1329	983	346	120	171	746	292	1454	939	515	117	207	810	320	6.98	43
24/07	1262	861	401	173	180	638	271	1406	941	465	141	184	773	308	6.81	41
24/08	1361	1000	361	114	197	764	286	1470	967	503	145	206	815	304	6.48	39
24/09	1354	1027	327	180	179	738	257	1428	970	458	126	200	765	337	6.18	41
24/10															6.44	43

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



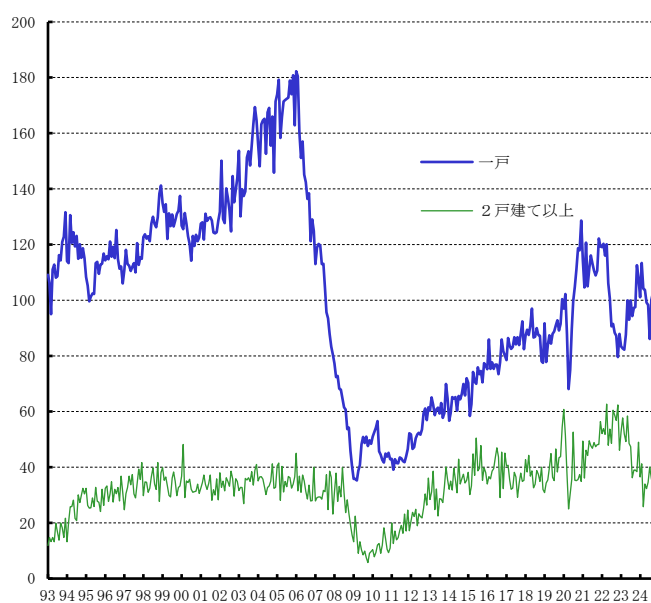
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅販売と住宅ローン申請動向



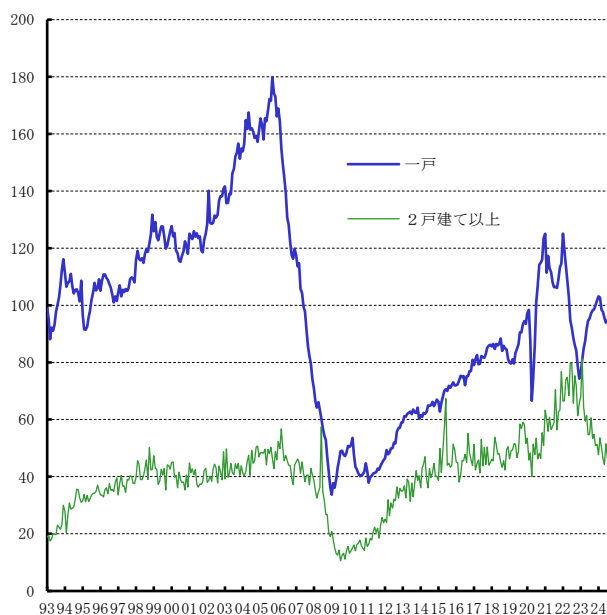
(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会

(万戸) (図表) 住宅着工件数の推移 (万戸)



(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅着工許可件数の推移 (万戸)



(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。見通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。

