

U.S. Indicators

発表日: 2024年12月19日(木)

米国 11月住宅着工は集合の一時的な下振れで減少

～一戸建ては緩やかに回復～

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11月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、128.9万戸、前月比▲1.8%(前月131.2万戸、前月比▲3.2%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の134.5万戸、前月比+2.6%に反して減少した(9、10月合計0.3万戸上方修正)。11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101.1万戸(前月比+6.4%)と前月にハリケーン襲来の影響で落ち込んだ反動もあり増加に転じた。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、27.8万戸(前月比▲23.2%)と減少に転じたが、許可済み未着工件数が増加していることから、前月に大幅増加した反動とみられ一時的な減少と判断される。地域別では、10月にハリケーン「ヘリーーン」、「ミルトン」の影響を受け落ち込んだ最大市場の南部、北東部が増加に転じた一方、中西部、西部が減少した。

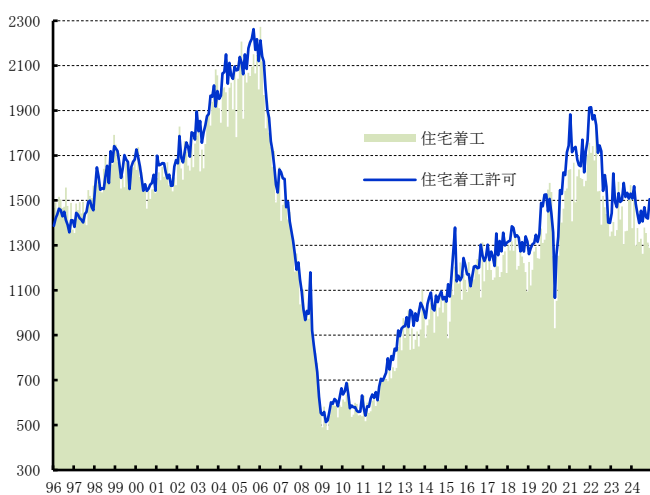
11月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、150.5万戸、前月比+6.1%(前月141.9万戸、前月比▲0.4%)と市場予想中央値の143.0万戸、前月比+1.0%を上回った(9、10月合計0.3万戸上方修正)。一戸建て住宅が97.2万戸、前月比+0.1%と建設業者の先行きに対する楽観的な見方の強まり等を背景に増加傾向を維持したほか、集合住宅が53.3万戸、前月比+19.0%と建設中物件の減少等によって急増した。

モーゲージ金利の再上昇が抑制要因となるものの、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▲1.3%(23年同▲16.7%)、住宅着工は同▲5.1%(23年同▲8.4%)と減少幅を縮小すると見込まれる。25年に住宅販売がモーゲージ金利の低下、雇用・所得の拡大等を背景に同+0.6%と小幅増加し、住宅着工は在庫率の低下等もあり、同+1.2%の増加が予想される。

住宅着工・許可件数

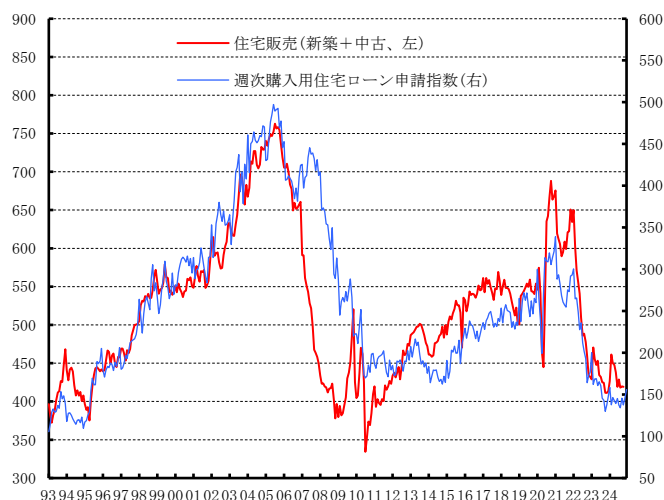
	住宅着工								住宅許可								モーゲージ金利	住宅市場指数
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部				
23/11	1510	1126	384	129	203	818	360	1508	999	509	116	197	803	392	7.43	34		
23/12	1568	1078	490	128	202	852	386	1530	1017	513	129	203	864	334	6.84	37		
24/01	1376	1011	365	133	139	754	350	1508	1031	477	147	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	1379	1006	373	120	206	763	290	1470	967	503	145	206	815	304	6.48	39		
24/09	1355	1045	310	165	177	727	286	1425	963	462	127	201	766	331	6.18	41		
24/10	1312	950	362	104	220	660	328	1419	971	448	142	196	755	326	6.59	43		
24/11	1289	1011	278	115	158	727	289	1505	972	533	158	217	798	332	6.83	46		
24/12															6.71	46		

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



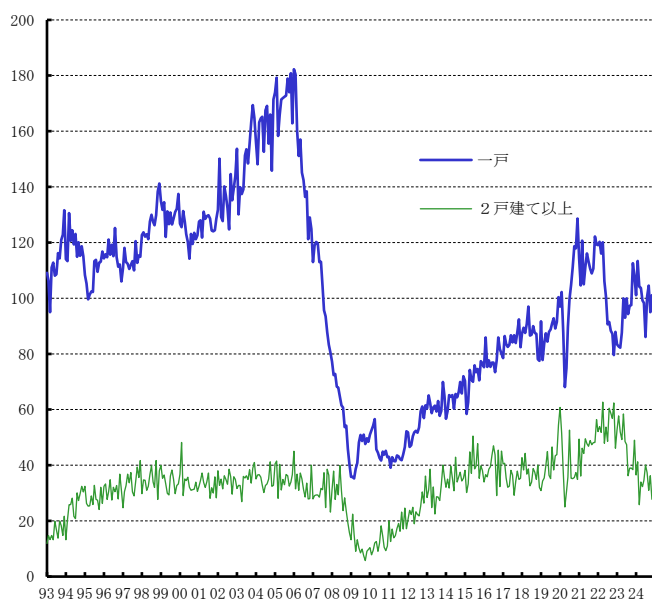
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅販売と住宅ローン申請動向



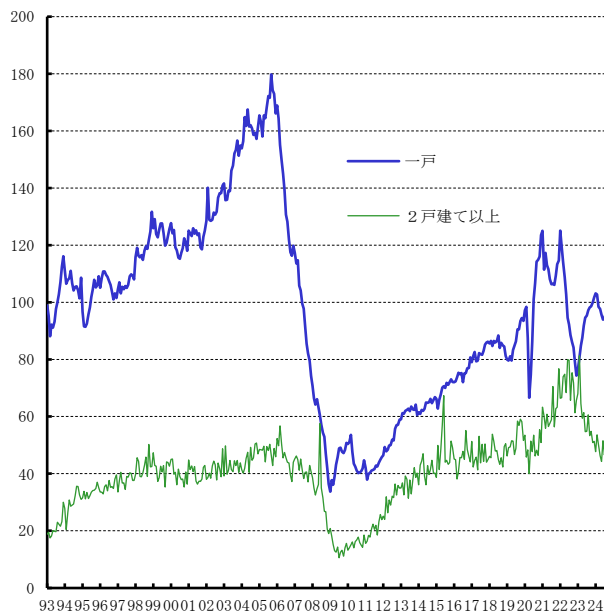
(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会

(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。