

U.S. Indicators

発表日: 2025年1月20日(月)

米国 12月住宅着工は集合の急増を受け予想上振れ

～一戸建ては緩やかな増加基調に回復しつつある～

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12月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、149.9万戸、前月比+15.8%(前月129.4万戸、前月比▲3.7%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の132.7万戸、前月比+3.0%を大幅に上回った(10、11月合計2.7万戸上方修正)。例年よりも温暖な天候や建設中物件の減少、建設業者の先行きに対する楽観的な見方の強まり等を受け大幅に増加した。

12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105.0万戸(前月比+3.3%)と増加した。一戸建て住宅着工件数は、住宅販売が停滞するなか、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。また、「集合住宅の着工件数」は、44.9万戸(前月比+61.5%)と前月の落ち込みの反動等によって急増した。地域別では、西部が減少した一方、最大市場の南部、北東部、中西部が増加した。

12月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、148.3万戸、前月比▲0.7%(前月149.3万戸、前月比+5.2%)と減少したが、市場予想中央値の146.0万戸、前月比▲2.2%を上回った(10、11月合計1.2万戸下方修正)。一戸建て住宅が99.2万戸、前月比+1.6%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一方、集合住宅が49.1万戸、前月比▲5.0%と前月の急増の反動もあり減少した。地域別では、最大市場の南部、北東部が増加した一方、西部、中西部が減少した。

24年間では、高い金利水準、住宅価格の上昇等を背景に、住宅着工件数が同▲4.0%(23年同▲8.4%)、住宅着工許可件数が前年比▲3.7%(23年同▲9.7%)と減少を続けた。

今後は、モーゲージ金利の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。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				
23/12	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	1344	943	401	109	252	658	325	1419	971	448	142	196	755	326	6.59	43		
24/11	1294	1016	278	112	170	725	287	1493	976	517	140	218	800	335	6.83	46		
24/12	1499	1050	449	157	204	853	285	1483	992	491	147	215	808	313	6.85	46		
25/01															7.09	47		

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



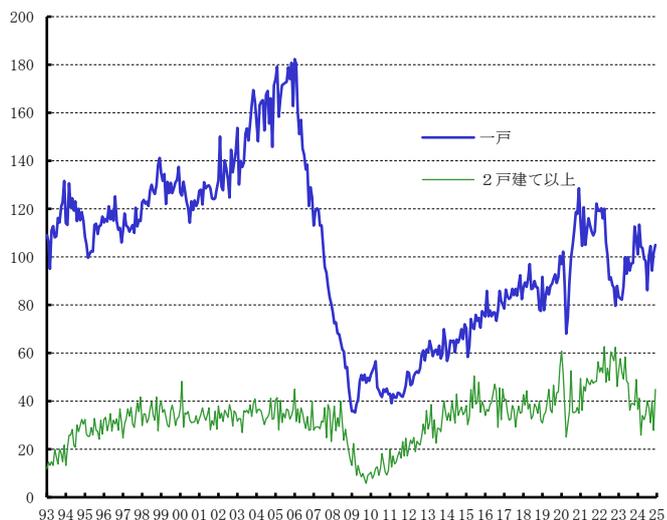
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅販売と住宅ローン申請動向



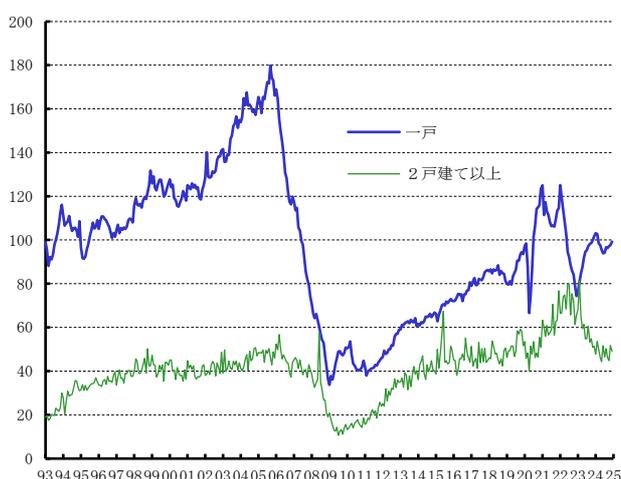
(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会

(万戸) (図表) 住宅着工件数の推移 (万戸)



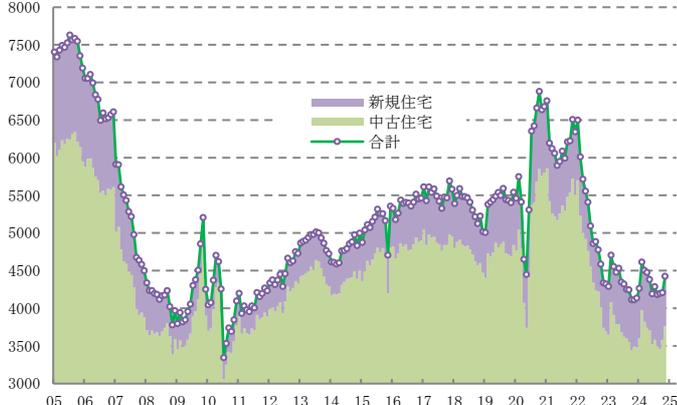
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅着工許可件数の推移 (万戸)



(出所) 米商務省

(千戸) (図表) 米住宅販売件数 (中古と新築の合計：一戸建て)



(出所) 米商務省、NAR

(ヶ月) 住宅在庫率



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。