

U.S. Indicators

発表日: 2025年4月18日(金)

米国 3月住宅着工件数は先行き懸念等により下振れ

～許可件数は一戸建て減少も集合住宅主導で増加～

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)

25年3月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、132.4万戸、前月比▲11.4%と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の142.0万戸、前月比▲5.4%を下回った(1、2月合計0.4万戸上方修正)。天候要因で2月に149.4万戸、前月比+11.2%と大幅に増加した影響もあり、減少幅が大きくなった。建設業者が需要の先行きに慎重な見方を強めている他、トランプ関税によるコストなどへの影響を見極めるため、新規の着工に慎重になっており、住宅建設の持ち直しの動きは足踏みしている。「集合住宅の着工件数」は、38.4万戸、同▲3.5%(2月39.3万戸、同+10.6%)と小幅減少にとどまったが、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が940万戸、前月比▲14.2%(2月109.6万戸、同+9.5%)と大幅に減少した。地域別では、北東部、中西部が増加したが、最大市場の南部、西部が減少した。

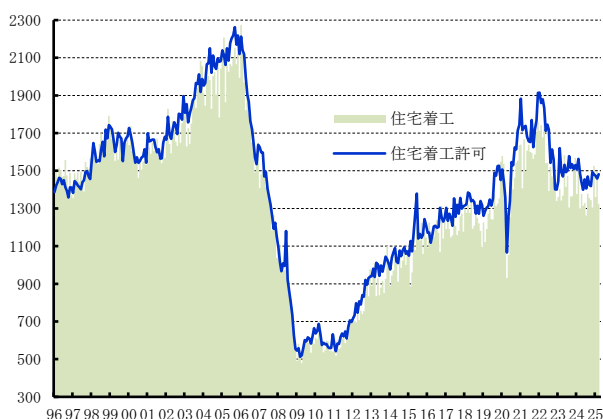
3月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、148.2万戸、前月比+1.6%(前月145.9万戸、同▲1.0%)と市場予想中央値の145.3万戸、同▲0.6%に反して4か月ぶりに増加した(1、2月合計0.3万戸上方修正)。一戸建て住宅が97.8万戸、同▲2.0%と減少したものの、集合住宅が建設中の物件の減少を背景に、50.4万戸、同+9.3%と大幅に増加した。地域別では、中西部が減少したが、最大市場の南部、北東部、西部が増加した。

25年の住宅販売は、高いモーゲージ金利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、小幅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が、2月に建設業者の先行きに対する見方が悲観に転じたように、トランプ関税への懸念、不法移民の取り締まり強化等を受け、一戸建て住宅着工件数の回復の動きは目先停滞すると見込まれる。25年の住宅販売は前年比+0.6%(24年同▲1.4%)と小幅増加し、住宅着工は新築住宅販売の回復による在庫率の低下等を背景に、同+3.4%(24年▲3.8%、23年▲8.4%)と拡大に転じると予想される。

住宅着工・許可件数

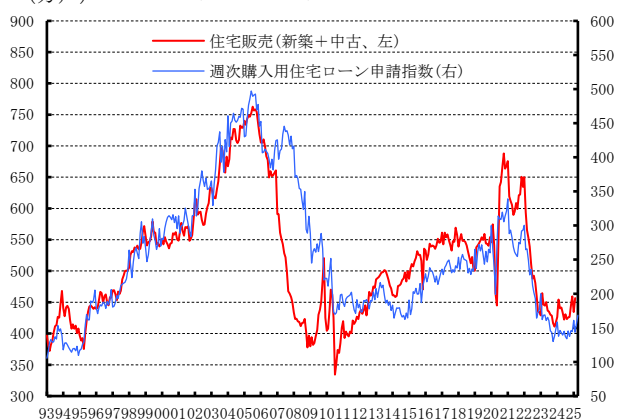
	住宅着工								住宅許可								モーゲージ 金利	住宅市場 指数
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部				
24/03	1299	1041	258	96	154	732	317	1485	984	501	146	204	794	341	6.91	51		
24/04	1377	1037	340	103	182	806	286	1440	977	463	152	166	828	294	7.17	51		
24/05	1315	992	323	100	149	737	329	1399	956	443	120	180	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	1305	1021	284	125	171	720	289	1493	976	517	140	218	800	335	6.83	46		
24/12	1526	1089	437	147	204	895	280	1482	996	486	147	219	807	309	6.85	46		
25/01	1361	1001	360	95	182	697	387	1473	994	479	137	224	798	314	7.03	47		
25/02	1494	1096	398	138	126	812	418	1459	998	461	116	242	806	295	6.87	42		
25/03	1324	940	384	140	222	673	289	1482	978	504	121	219	830	312	6.70	39		
25/04															6.71	40		

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



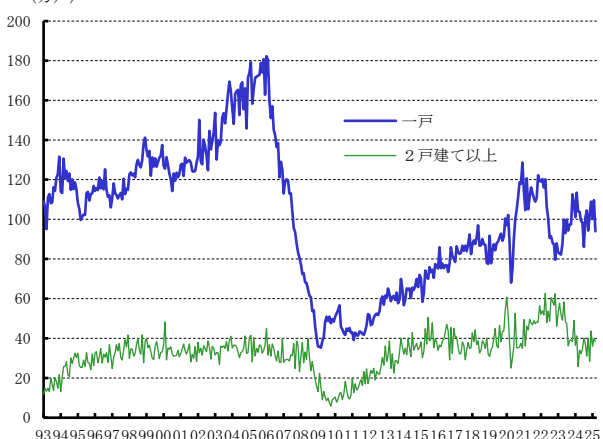
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅販売と住宅ローン申請動向



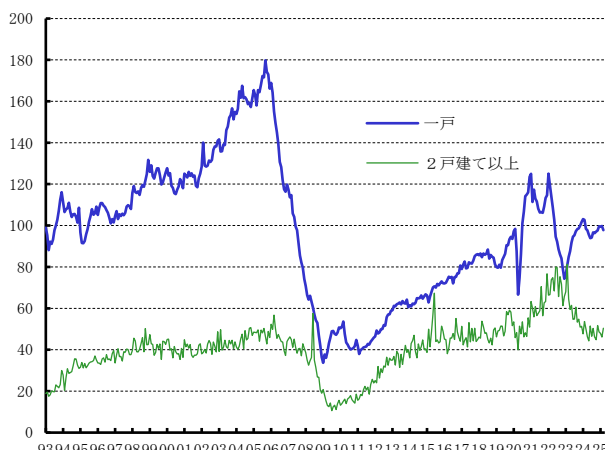
(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会

(万戸) (図表) 住宅着工件数の推移 (万戸)



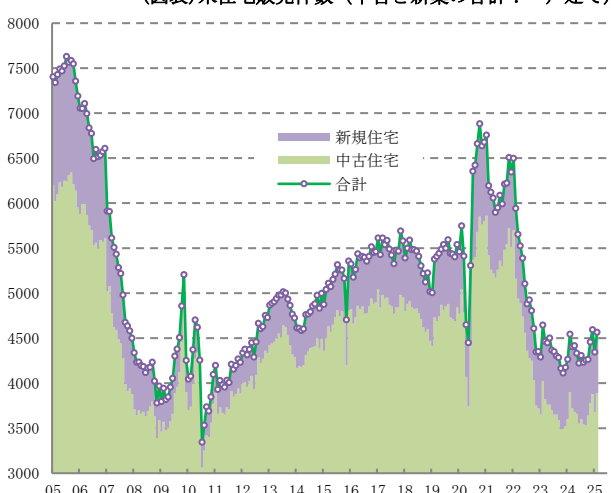
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅着工許可件数の推移 (万戸)



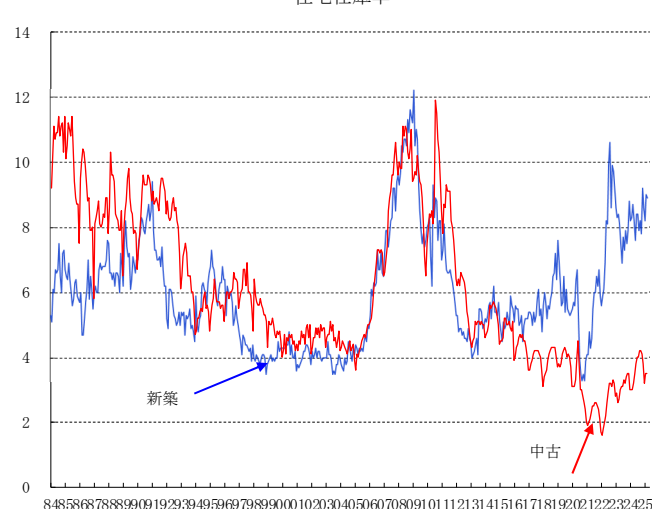
(出所) 米商務省

(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



(出所) 米商務省、NAR

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。