

# U.S. Indicators

発表日: 2025年9月18日(木)

## 米国 8月住宅着工件数は一戸建ての停滞で下振れ

～住宅建設は、不確実性の高まりや高い実質金利を背景に停滞～

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8月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、130.7万戸、前月比▲8.5%(前月142.9万戸、同+3.4%)と、市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の136.5万戸、前月比▲4.4%(6、7月合計2.5万戸上方修正)を下回った。

着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が89.0万戸、前月比▲7.0%(前月95.7万戸、同+3.5%)と減少に転じたほか、「集合住宅の着工件数」は、41.7万戸、同▲11.7%(前月47.2万戸、同+3.3%)と3ヵ月ぶりに減少した。一戸建ては、在庫の増加、販売の伸び悩み、コスト上昇、人手不足等を背景に、停滞を続けている。また、集合住宅への需要は回復しつつあるが、人手不足が足かせとなっている。地域別では、北東部、西部が増加したが、最大市場の南部、中西部が減少した。

8月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、131.2万戸、前月比▲3.7%(前月136.2万戸、同▲2.2%)と市場予想中央値の137.0万戸、同+0.6%に反して減少した(6、7月合計+0.8万戸上方修正)。一戸建て住宅が85.6万戸、同▲2.2%と減少し、集合住宅が45.6万戸、同▲6.4%と減少した。建設業者が需要の先行きに慎重な見方を強めており、許可件数は一戸建て主導で徐々に水準を切り下げている。地域別では、西部が増加したが、最大市場の南部、北東部、中西部が減少した。

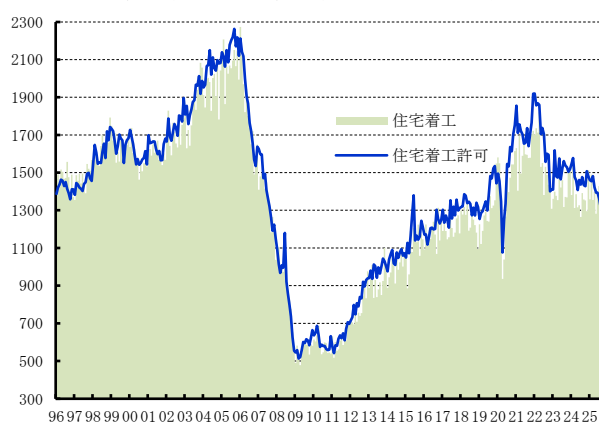
足元の住宅建設は、不確実性の高まりや高い実質金利を背景に停滞している。金利高止まりや価格上昇等による販売鈍化によって在庫が増加したほか、建設業者がトランプ政権の関税賦課や不法移民取り締まり強化を受けた更なるコスト増や需要鈍化への懸念を強め、新規の住宅着工に慎重になっている。

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は目先停滞を続けると見込まれる。25年の住宅販売は前年比+0.2%(24年同▲0.3%)と小幅増加するものの、在庫の高止まりによって、住宅着工は、同▲0.4%(24年▲3.5%、23年▲8.4%)と減少幅の縮小にとどまると予想される。

## 住宅着工・許可件数

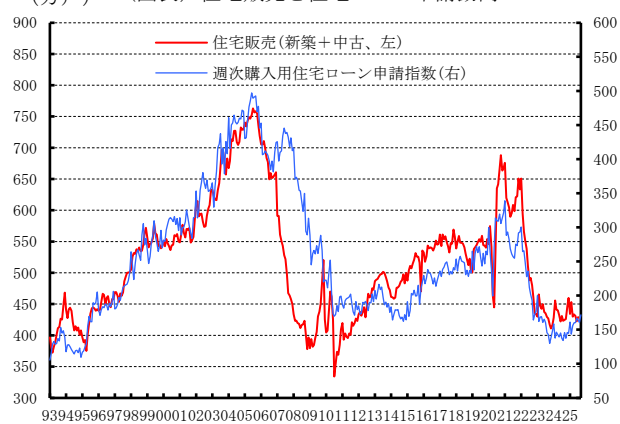
	住宅着工								住宅許可								モーゲージ金利	住宅市場指数
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部				
24/08	1391	1008	383	121	209	767	294	1476	967	509	142	209	813	312	6.48	39		
24/09	1357	1043	314	166	179	723	289	1434	962	472	123	204	769	338	6.18	41		
24/10	1352	948	404	109	251	664	328	1428	967	461	137	200	761	330	6.59	43		
24/11	1295	1014	281	124	172	711	288	1508	973	535	134	221	814	339	6.83	46		
24/12	1514	1078	436	148	204	883	279	1480	989	491	144	221	804	311	6.85	46		
25/01	1358	1000	358	94	179	698	387	1460	988	472	133	220	796	311	7.03	47		
25/02	1490	1098	392	135	127	820	408	1454	992	462	117	239	803	295	6.87	42		
25/03	1355	948	407	148	223	696	288	1481	972	509	119	209	834	319	6.70	39		
25/04	1398	948	450	183	232	746	237	1422	923	499	136	194	762	330	6.81	40		
25/05	1282	949	333	104	183	699	296	1394	899	495	123	217	742	312	6.92	34		
25/06	1382	925	457	173	191	707	311	1393	866	527	103	218	775	297	6.86	32		
25/07	1429	957	472	98	247	844	240	1362	875	487	125	221	742	274	6.81	33		
25/08	1307	890	417	107	220	667	313	1312	856	456	121	200	691	300	6.67	32		
25/09														6.44	32			

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



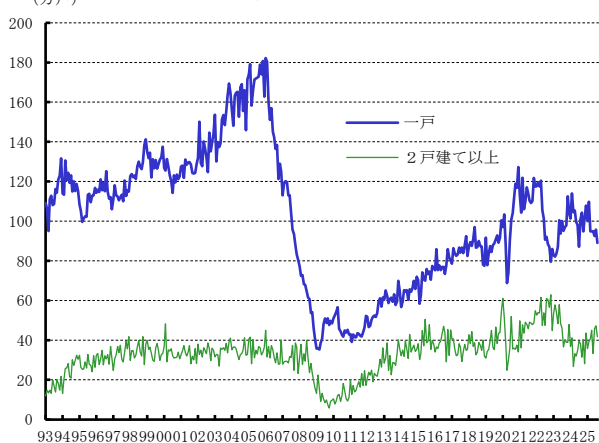
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅販売と住宅ローン申請動向



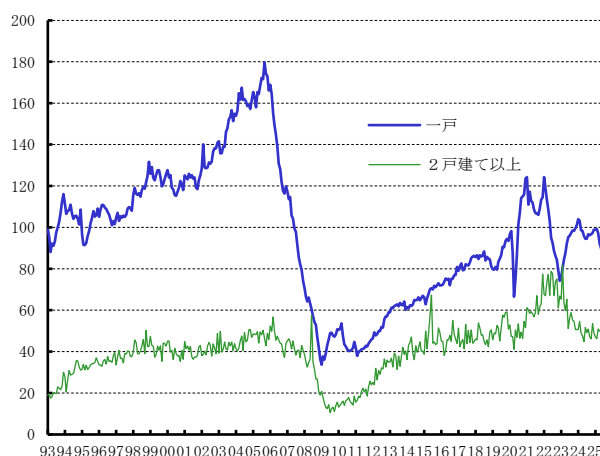
(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会

(万戸) (図表) 住宅着工件数の推移 (万戸)

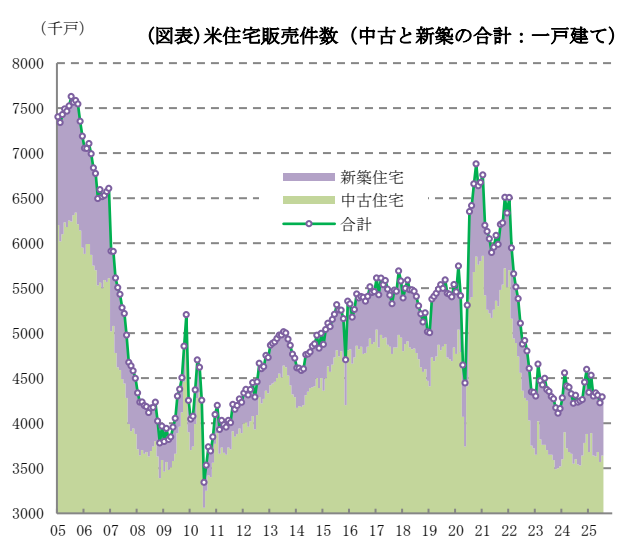


(出所) 米商務省

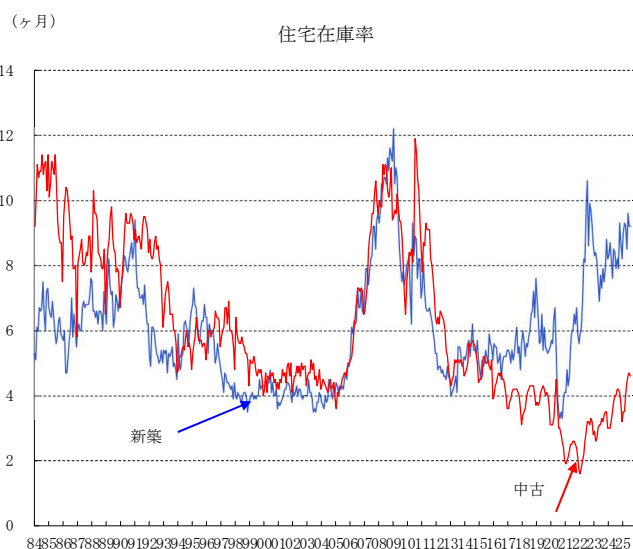
(万戸) (図表) 住宅着工許可件数の推移 (万戸)



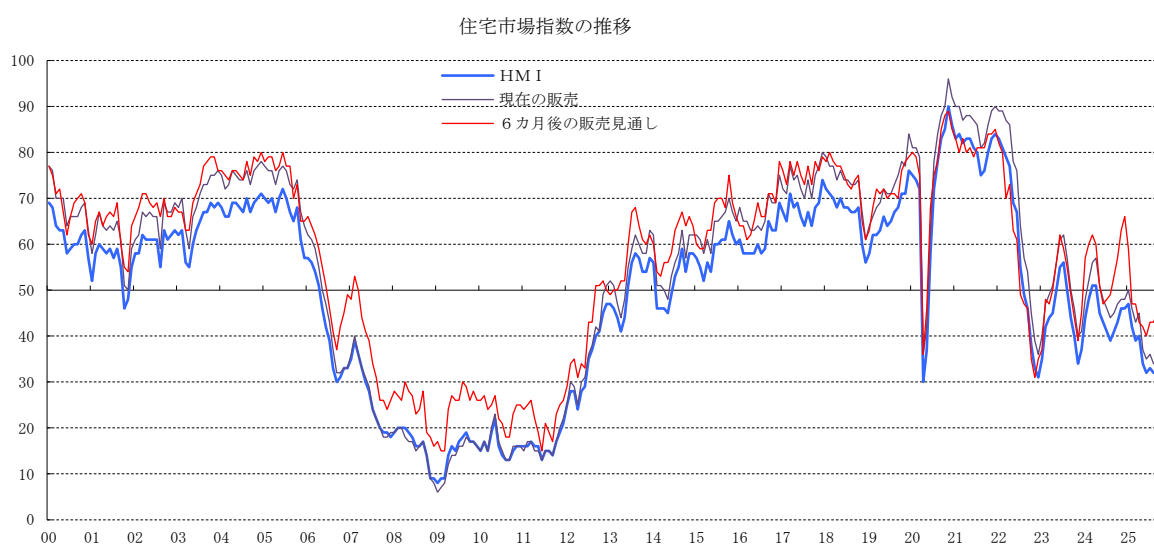
(出所) 米商務省



(出所) 米商務省、NAR



(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。

