

U.S. Indicators

発表日: 2026年2月25日(水)

米国: 25年12月住宅着工は西部地域主導で大幅増

～穏やかな天候や規制緩和が寄与も、建設コスト高による先行き不透明感は継続～

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12月の住宅着工件数(季節調整済、年率換算)は、140.4万戸、前月比+6.2%(前月132.2万戸、同+3.9%)となり、市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の130.4万戸(同+1.1%)を上回った。25年通年では135.0万戸、前年比▲1.5%と4年連続の減少となった(24年▲3.5%、23年▲8.4%)。

12月は、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が98.1万戸、前月比+4.1%(前月94.2万戸、同+5.4%)と伸びが小幅に鈍化した。一方、「集合住宅の着工件数」は42.3万戸、前月比+11.3%(前月38.0万戸、同+0.5%)と大幅に増加した。一戸建ては、販売の伸び悩みや資材コスト高、人手不足等が続くものの、在庫の減少を背景に穏やかな回復基調にある。集合住宅は、月次での変動が大きい、横ばい圏で底堅く推移している。

地域別では、最大市場の南部が74.1万戸、同▲2.8%と唯一減少した。一方、西部が33.4万戸、前月比+37.4%と急増し、全米の伸びを牽引した。これは慢性的な在庫不足に加え、例年より穏やかな天候、州政府による用途地域の緩和を受けた集合住宅プロジェクトの集中が寄与したとみられる。北東部(+5.6%)、中西部(+2.3%)も増加した。

12月の住宅建設許可件数(季節調整済、年率換算、改定値)は、144.8万戸、前月比+4.3%(前月138.8万戸、同+0.2%)と増加した。内訳をみると、一戸建て住宅が88.1万戸、同▲1.7%(前月89.6万戸、同+2.1%)と減少に転じた一方、変動の大きい集合住宅が56.7万戸、同+15.2%(前月49.2万戸、同▲7.7%)と大幅増に転じた。

建設業者が先行きへの慎重姿勢を続けるなか、許可件数は一戸建て主導で緩やかに減少傾向を辿っている。地域別では、最大市場の南部が減少した一方、北東部、中西部、西部は増加した。

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が続いている。金利の高止まりや価格上昇等による販売鈍化で在庫が増加しているほか、トランプ政権による関税賦課や不法移民取り締まり強化に伴うコスト増・需要鈍化への懸念から、建設業者は新規着工に対して慎重な姿勢を崩していない。

26年の住宅販売は、モーゲージ金利の限定的な低下、実質所得の拡大、企業の販促等によって、小幅増加すると見込まれる。こうした情勢下で、トランプ関税への懸念、不法移民の取り締まり強化に伴う労働力不足や人件費上昇等を受け、建設業者の先行きに対する悲観的な見方が維持されるとみられ、一戸建て住宅着工件数は前年比+1%と小幅に拡大すると見込まれる。

住宅着工・許可件数

	住宅着工								住宅許可						ローン金利	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		
24/12	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	1420	951	469	99	235	844	242	1362	875	487	125	221	742	274	6.81	33
25/08	1291	869	422	98	221	666	306	1330	858	472	121	202	699	308	6.67	32
25/09	1328	836	492	166	198	649	315	1415	880	535	147	203	756	309	6.42	32
25/10	1272	894	378	144	203	667	258	1411	878	533	147	198	729	337	6.35	37
25/11	1322	942	380	144	173	762	243	1388	896	492	117	197	747	327	6.35	38
25/12	1404	981	423	152	177	741	334	1448	881	567	169	210	716	353	6.32	39
26/01															6.20	37
26/02															6.19	36

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



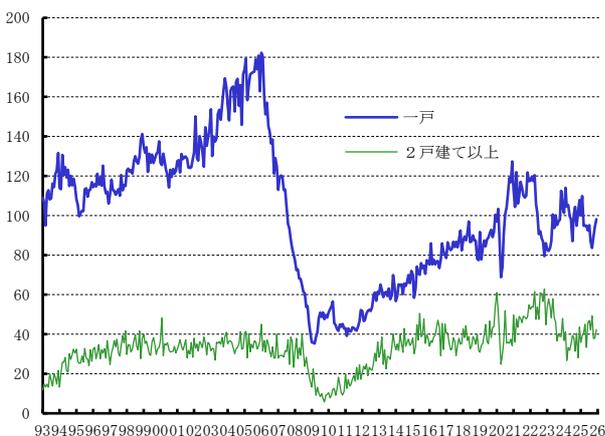
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅販売と住宅ローン申請動向



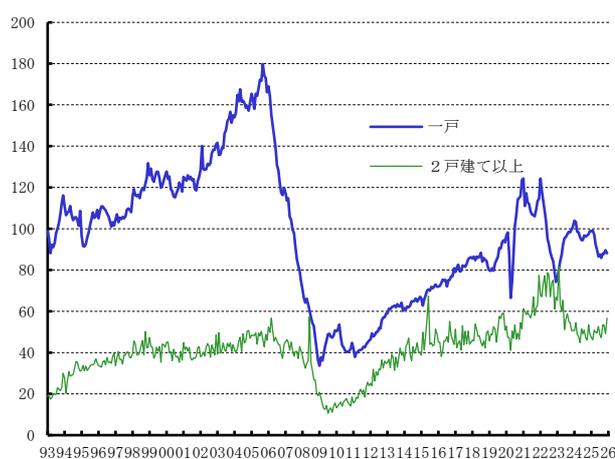
(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会

(万戸) (図表) 住宅着工件数の推移 (万戸)

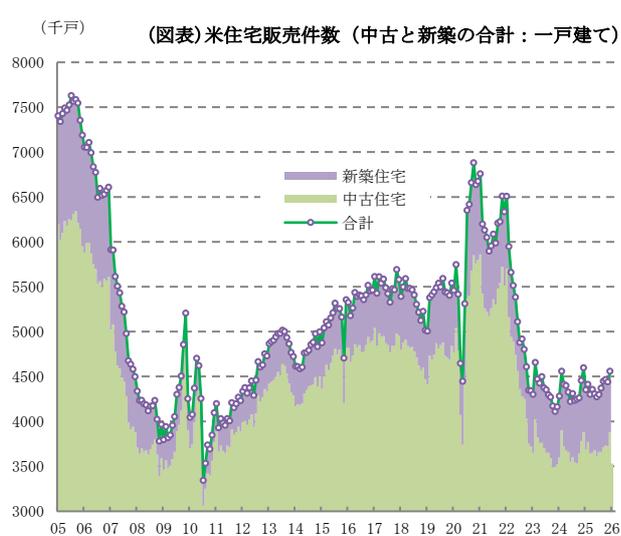


(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅着工許可件数の推移 (万戸)



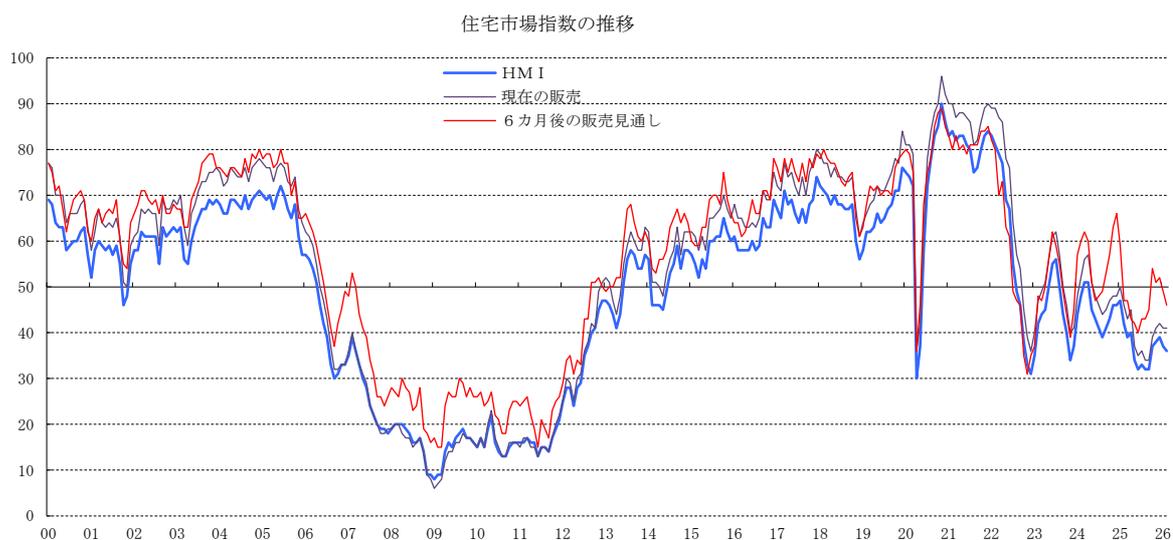
(出所) 米商務省



(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。

