

U.S. Indicators

発表日: 2020年7月20日(月)

米国 住宅着工は6月に回復ペース加速

～人手不足が回復ペースを抑制へ～

第一生命経済研究所 調査研究本部 経済調査部
主任エコノミスト 桂畑 誠治 (TEL: 03-5221-5001)

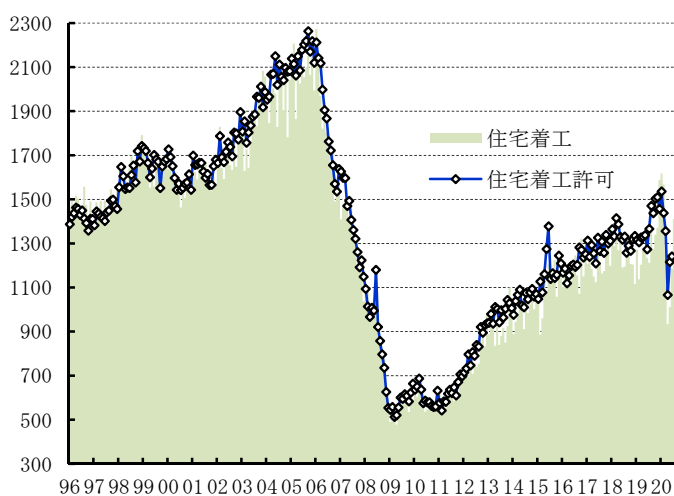
米住宅市場は、新型コロナウイルスの急激な感染拡大を防ぐために実施された外出制限や、建設工事の停止などの影響によって、3、4月に急激に悪化したものの、4月末から5月20日までに全米50州で行動制限が緩和され、住宅市場の回復が5月に始まった。6月中旬以降、新型コロナウイルスの感染拡大ペースが大幅に加速しているが、住宅市場の回復ペースは速い。

新型コロナウイルスの感染拡大を抑制するための行動制限の緩和によって、6月の住宅着工件数（季節調整済み、年率換算）は、118.6万戸、前月比+17.3%と加速した（前月101.1万戸、同+8.2%）。市場予想中央値（ブルームバーグ集計）の119万戸（前月比+22.2%）を下回ったものの、4、5月合計で3.7万戸上方改定されており、実態は予想よりも良い。外出制限の緩和や低金利で住宅販売が回復するなか、建設工事の再開、建設業での多くの人の職場復帰を背景に、住宅着工件数の回復が続いた。変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、35.5万戸と前月比+17.5%増加し、14年以降続いた水準を回復した。また、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が83.1万戸と前月比+17.2%増と回復ペースを速めた。

一方、6月の住宅建設許可件数（季節調整済み、年率換算）は、124.1万戸、前月比+2.1%と市場予想中央値（ブルームバーグ集計）の129.3万戸（前月比+6.3%）を下回った（4、5月合計で0.4万戸下方改定）。5月に前月比+14.1%と急増した反動がでた。一戸建て住宅が83.4万戸と前月比+11.8%増加した一方、集合住宅は前月の高い伸びの反動もあり、36.8万戸と前月比▲13.4%減少した。ただ、低い空室率、金利の低下、強い賃貸需要等を背景に、一時的な動きと判断される。

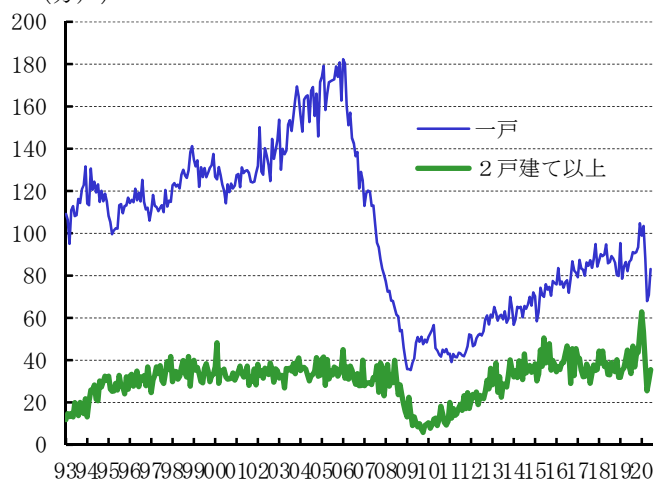
新型コロナウイルスの感染拡大ペースが加速しているものの、住宅販売はマスクを着用したうえで、ソーシャルディスタンスをとることで営業が可能であり、低金利を支えに回復傾向を維持できよう。着工についても、屋外作業や屋内作業でも3密を回避し易いことから、販売増加や供給不足を背景に、回復傾向を辿ると予想される。ただし、人手不足が再び問題となっており、回復ペースを抑制する要因となろう。

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



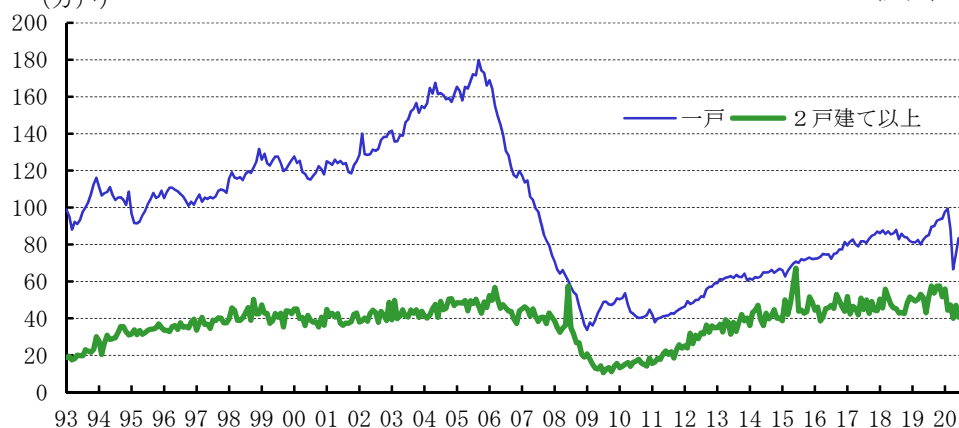
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅着工件数の推移 (万戸)



(出所) 米商務省データより作成

(万戸) (図表) 住宅着工許可件数の推移 (万戸)



(出所) 米商務省データより作成

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		
19/07	1212	875	337	96	174	624	318	1366	851	515	131	169	696	370	4.07	65
19/08	1377	911	466	168	190	718	301	1471	896	575	164	190	773	344	3.91	67
19/09	1274	906	368	115	158	693	308	1437	900	537	131	177	756	373	3.96	68
19/10	1340	911	429	116	178	691	355	1503	929	574	155	183	790	375	3.97	71
19/11	1371	933	438	106	170	742	353	1510	935	575	172	208	759	371	3.99	71
19/12	1587	1047	540	141	238	796	412	1457	940	517	147	208	720	382	3.96	76
20/01	1617	989	628	217	172	792	436	1536	977	559	179	217	754	386	3.82	75
20/02	1567	1034	533	121	197	869	380	1438	994	444	131	197	732	378	3.70	74
20/03	1269	880	389	84	162	705	318	1356	884	472	112	174	723	347	3.60	72
20/04	934	679	255	50	135	569	180	1066	666	400	61	141	612	252	3.43	30
20/05	1011	709	302	49	140	504	318	1216	746	470	110	165	657	284	3.41	37
20/06	1186	831	355	105	181	606	294	1241	834	407	121	183	655	282	3.32	58
20/07															3.23	72

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。

