

U.S. Indicators

発表日: 2023年10月19日(木)

米国 9月住宅着工件数は持ち直したが回復足踏み

～着工は一戸建ての頭打ち、集合住宅の先送りで鈍い持ち直しの動き～

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)

23年9月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、135.8万戸、前月比+7.0%(8月126.9万戸、前月比▲12.5%)と増加に転じたが、市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の138.3万戸、前月比+7.8%(筆者予想138.0万戸、前月比+7.6%)を下回った(7、8月合計1万戸下方修正)。

「集合住宅の着工件数」が39.5戸(前月比+17.6%)と大幅に増加したほか、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が96.3万戸(前月比+3.2%)と増加し、全体で増加に転じた。しかし、9月の住宅着工件数は、8月のハリケーン襲来などの悪天候や、異常高温による下振れから持ち直したものの、住宅建設業者の先行きに対する慎重な見方の強まり等を背景に、7月の水準を取り戻すことはできなかった。

地域別では、北東部が減少した一方、8月の異常高温で減少した最大市場の南部が増加に転じたほか、8月にハリケーン襲来で落ち込んだ西部も増加した。

住宅着工件数は、7月にかけて住宅在庫の不足等を背景に緩やかな回復基調を維持していた。しかし、8月に落ち込んだ要因が剥落したにもかかわらず、9月の持ち直しの動きが鈍く、住宅着工の回復は足踏みしていると判断される。モーゲージ金利の大幅な上昇によって、住宅バブル崩壊以降の回復トレンドに回帰するタイミングは後ずれしている。

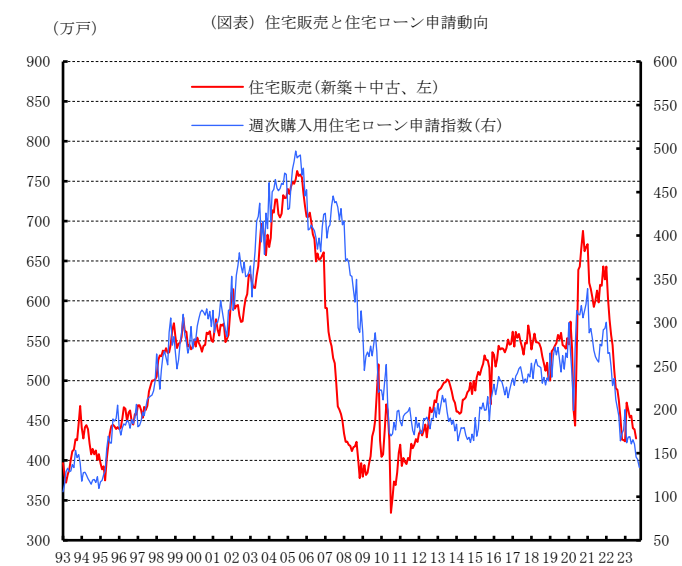
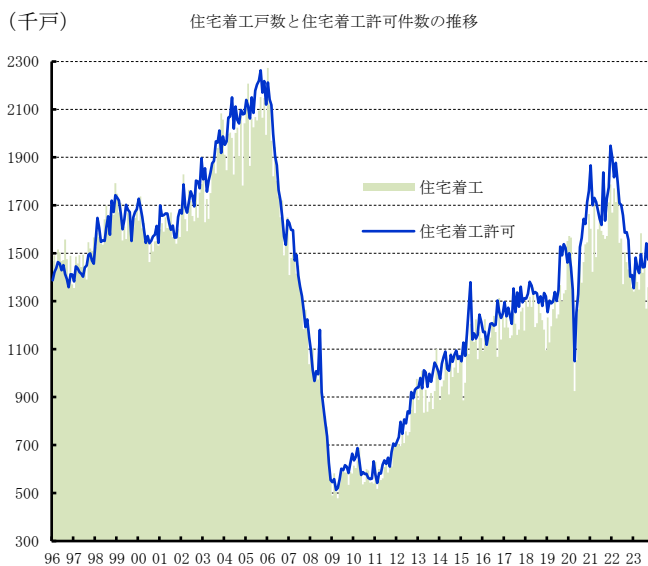
9月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、147.3万戸、前月比▲4.4%(8月154.1万戸、前月比+6.8%)と市場予想中央値の145.3万戸、前月比▲5.7%(筆者予想149.6万戸、前月比▲2.9%)を上回った(7、8月合計0.2万戸下方修正)。一戸建て住宅は、完成件数の増加を受け96.5万戸と前月比+1.8%増加した。一方、集合住宅は、建設中物件が高水準を維持するなか、前月に急増した反動や着工の遅れ等によって、50.8万戸と前月比▲14.3%減少した。

許可件数は、集合住宅が高い水準から徐々に低下を続けている一方、一戸建てが回復傾向を辿っていることを背景に、緩やかな回復傾向を辿っている。

今後の住宅市場は、モーゲージ金利の上昇によって、24年初にかけて調整すると予想される。23年の住宅販売は、22年後半の下振れや、23年後半の調整により前年比▲15.0%と二桁減になると見込まれる。また、住宅着工件数は前年比▲10.0%(22年同▲3.4%)と下落幅を拡大すると予想される。24年には、実質可処分所得の増加継続、モーゲージ金利の低下を背景に、住宅販売が前年比+0.4%、住宅着工が同+1.1%と小幅の増加に転じる公算が大きい。

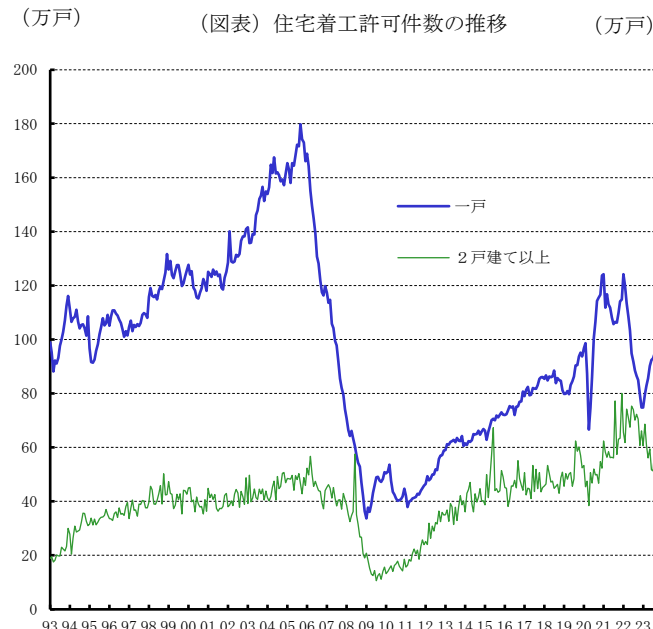
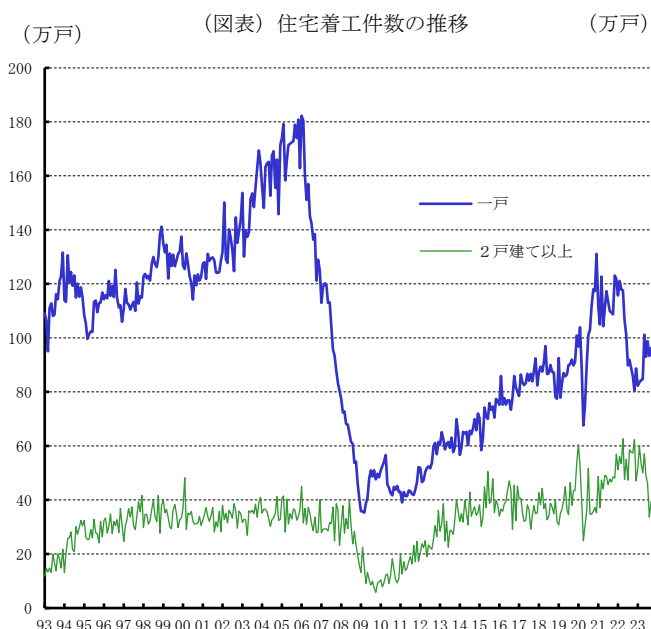
住宅着工・許可件数

	住宅着工							住宅許可							モーゲージ	住宅市場
	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	金利	指数
23/01	1340	823	517	128	128	786	298	1354	748	606	112	178	770	294	6.26	35
23/02	1436	835	601	105	187	792	352	1482	796	686	113	188	825	356	6.54	42
23/03	1380	843	537	185	133	827	235	1437	829	608	148	204	768	317	6.51	44
23/04	1348	847	501	124	175	745	304	1417	856	561	107	174	803	333	6.45	45
23/05	1583	1012	571	96	260	880	347	1496	902	594	137	187	822	350	6.69	50
23/06	1418	930	488	98	167	813	340	1441	924	517	106	196	801	338	6.78	55
23/07	1451	988	463	107	174	782	388	1443	930	513	108	182	811	342	6.94	56
23/08	1269	933	336	110	150	725	284	1541	948	593	120	208	837	376	7.22	50
23/09	1358	963	395	83	203	772	300	1473	965	508	106	189	820	358	7.38	44
23/10														7.69	40	



(出所) 米商務省

(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会



(出所) 米商務省

(出所) 米商務省

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。