

U.S. Indicators

発表日: 2023年11月20日(月)

米国 10月住宅着工件数は金利上昇で限定的な増加

～着工は住宅建設業者の先行きに対する慎重な見方を背景に鈍い持ち直し～

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10月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、137.2万戸、前月比+1.9%(9月134.6万戸、前月比+3.1%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の135.0万戸、前月比▲0.6%(筆者予想138.6万戸、前月比+2.1%)に反して増加したうえ、8、9月合計で2.4万戸上方修正された。「集合住宅の着工件数」が40.2戸(前月比+6.3%)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97.0万戸(前月比+0.2%)と増加した。

10月の住宅着工件数は、ハリケーン襲来などの悪天候や、異常高温による8月の下振れから持ち直しの動きを続けたものの、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月の水準を取り戻せていない。地域別では、最大市場の南部、北東部が減少した一方、中西部、西部が増加した。

住宅着工件数は、住宅在庫の不足等を背景に7月にかけて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、モーゲージ金利の大幅な上昇によって、9、10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。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。

10月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、148.7万戸、前月比+1.1%(9月147.1万戸、前月比▲4.5%)と市場予想中央値の145.0万戸、前月比▲1.4%(筆者予想148.8万戸、前月比+1.2%)に反して増加した。8、9月合計0.2万戸下方修正。一戸建て住宅は、建設中件数の減少を受け96.8万戸、前月比+0.5%と増加傾向を維持した。集合住宅は、建設中件数が高水準を維持するなか、前月の大幅減少の反動もあり、51.9万戸と前月比+2.2%の増加に転じた。

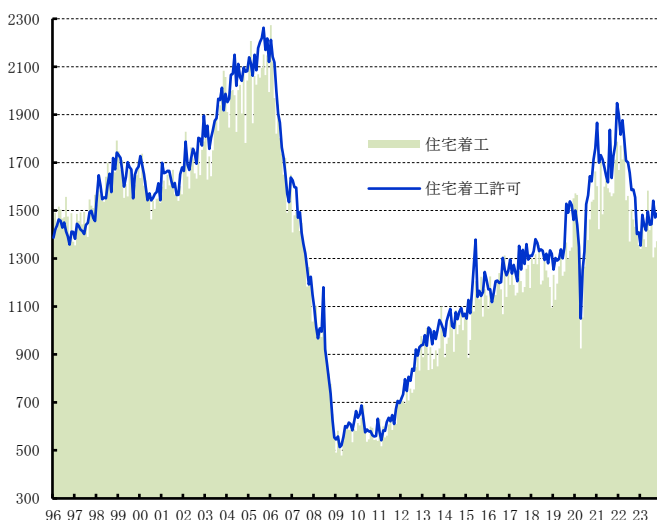
許可件数は、集合住宅が高い水準から徐々に低下している一方、一戸建てが回復を続けていることを背景に、緩やかな回復傾向を辿っている。

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

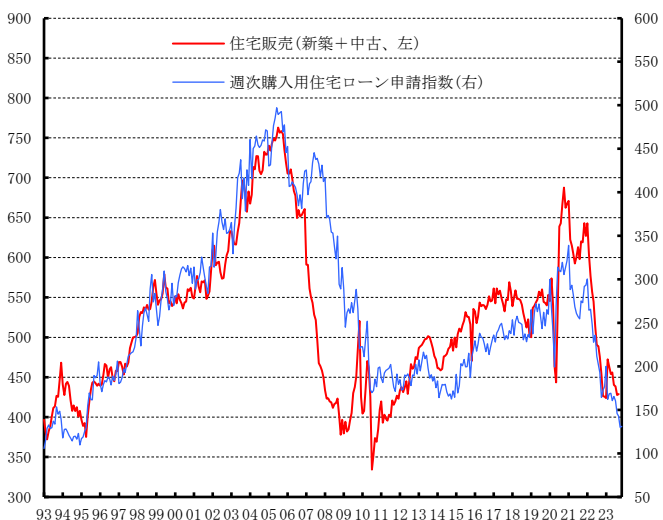
	住宅着工								住宅許可								モーゲージ 金利	住宅市場 指数
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部				
23/01	1340	823	517	128	128	786	298	1354	748	606	112	178	770	294	6.26	35		
23/02	1436	835	601	105	187	792	352	1482	796	686	113	188	825	356	6.54	42		
23/03	1380	843	537	185	133	827	235	1437	829	608	148	204	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	1305	948	357	128	160	732	285	1541	948	593	120	208	837	376	7.22	50		
23/09	1346	968	378	83	190	776	297	1471	963	508	109	189	818	355	7.38	44		
23/10	1372	970	402	71	244	723	334	1487	968	519	126	169	843	349	7.78	40		
23/11															7.61	34		

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



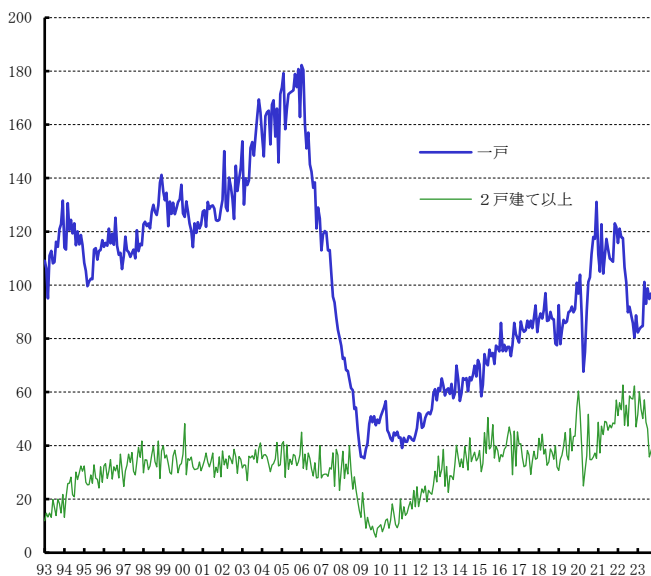
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅販売と住宅ローン申請動向



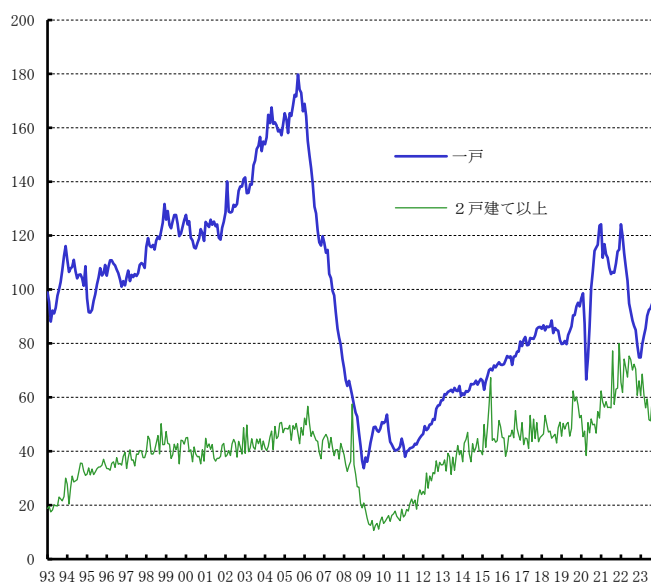
(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会

(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

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。