

経済・金融 フラッシュ

米住宅着工・許可件数(22年7月) 着工件数は市場予想を大幅に下回り、21年2月 以来の水準に低下

経済研究部 主任研究員 窪谷 浩

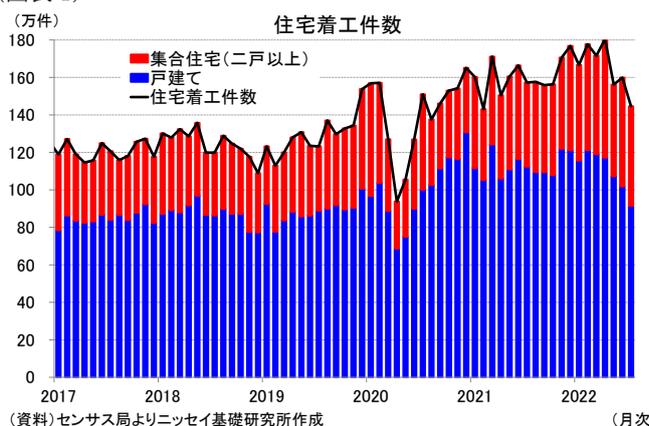
TEL:03-3512-1824 E-mail: kubotani@nli-research.co.jp

1. 結果の概要: 着工件数は市場予想を大幅に下回った一方、許可件数は市場予想を上回る

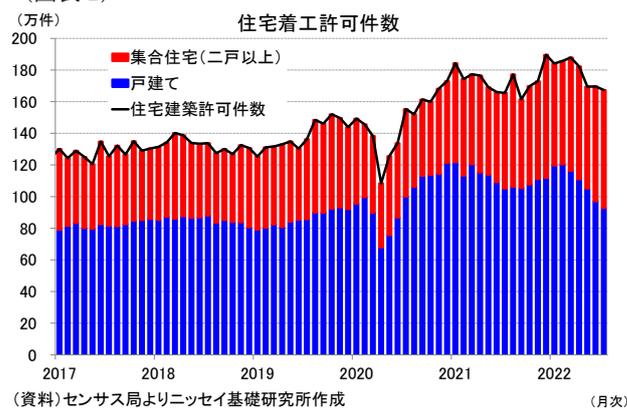
8月16日、米国センサス局は7月の住宅着工、許可件数を発表した。住宅着工件数（季節調整済、年率）は144.6万件（前月改定値：159.9万件）と155.9万件から上方修正された前月、市場予想の152.7万件（Bloomberg集計の中央値）を大幅に下回った（図表1、図表3）。着工件数は21年2月（143.0万件）以来、17ヵ月ぶりの低水準となった。

着工許可件数（季節調整済、年率）は167.4万件（前月改定値：169.6万件）と168.5万件から上方修正された前月を下回った一方、市場予想の164.0万件は上回った（図表2、図表5）。

(図表1)



(図表2)



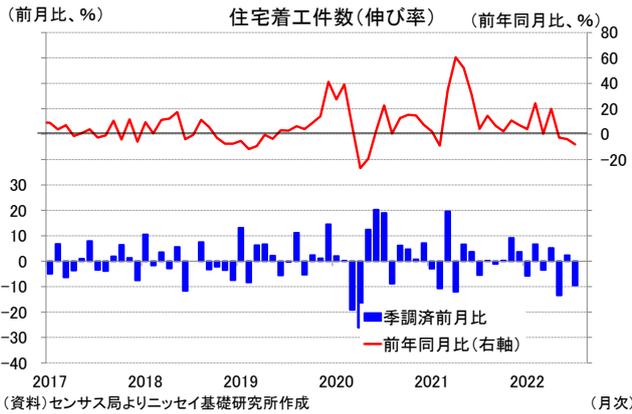
2. 結果の評価: 集合住宅は堅調を維持も、戸建て住宅の落ち込みが顕著

住宅着工件数の伸びは前月比▲9.6%（前月：+2.4%）と前月からマイナスに転じた（図表3）。内訳をみると、戸建てが▲10.1%（前月：▲5.0%）と5ヵ月連続でマイナスとなったほか、集合住宅も▲8.6%（前月：+18.6%）と前月の2桁のプラスからマイナスに転じて全体を押し下げた。

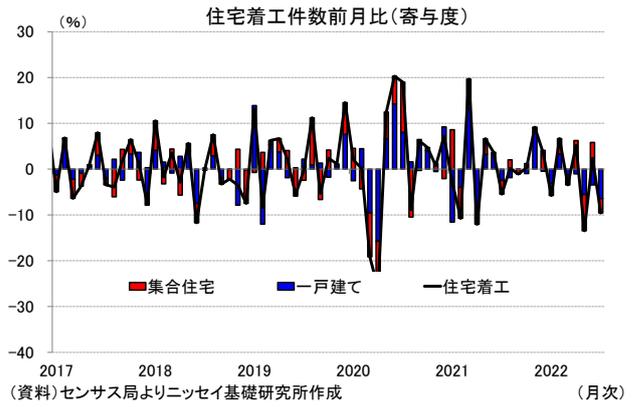
前年同月比でも▲8.1%（前月：▲3.9%）と3ヵ月連続のマイナスとなった。内訳をみると、集合住宅が+18.0%（前月：+16.2%）と前月に続き2桁のプラスを維持した一方、戸建てが▲18.5%（前月：▲12.5%）と前月に続き2桁のマイナスとなって全体を押し下げた。

地域別寄与度（前月比）は、北東部が+5.7%ポイント（前月：+0.6%ポイント）と2ヵ月連続のプラスとなった。一方、西部が▲0.6%ポイント（前月：+2.2%ポイント）、南部が▲10.2%ポイント（前月：+0.8%ポイント）と前月からマイナスに転じたほか、中西部が▲4.4%ポイント（前月：▲1.3%ポイント）と2ヵ月連続でマイナスとなった。

(図表 3)



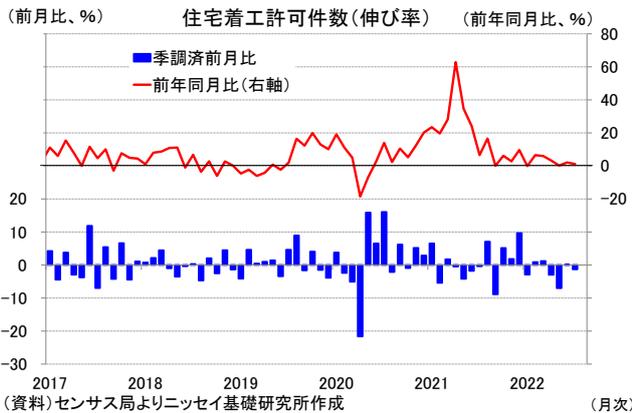
(図表 4)



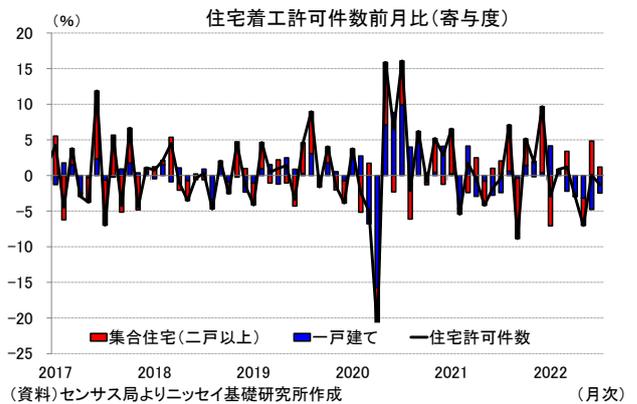
先行指標である住宅着工許可件数は、前月比▲1.3%（前月：+0.1%）とこちらも着工件数同様、前月からマイナスに転じた（図表 5）。集合住宅が+2.8%（前月：+12.7%）とプラス幅は縮小したものの、2 ヶ月連続でプラスを維持した一方、戸建てが▲4.3%（前月：▲7.7%）と5 ヶ月連続でマイナスとなって全体を押し下げた（図表 6）。

前年同月比は+1.1%（前月：+2.1%）とこちらは6 ヶ月連続のプラスとなった。戸建てが▲11.7%（前月：▲11.1%）と5 ヶ月連続でマイナスとなったほか、前月からマイナス幅が拡大した一方、集合住宅が+23.5%（前月：+27.4%）と5 ヶ月連続で2 桁の伸びを維持して全体を押し上げた。

(図表 5)



(図表 6)



一方、全米建設業協会（NAHB）による戸建て新築住宅販売のセンチメントを示す住宅市場指数は、8 月が 49（前月：55）と8 ヶ月連続の低下となったほか、好不況の節目となる 50 を下回り、20 年 5 月（37）以来、27 ヶ月ぶりの水準に低下した（図表 7）。内訳は販売現況が 57（前月：64）、販売見込みが 47（前月：49）、客足が 32（前月：37）となり、いずれも前月から悪化した。

NAHB のチーフエコノミストは「金融引き締め政策と建設コストの上昇が住宅不況を招いた」

(図表 7)



と指摘した一方、「インフレ率がピークに近づいている兆候が強まるにつれて、長期金利は安定してきており、今後数ヵ月の間に市場の需要側にある程度の安定をもたらすだろう」と述べ、住宅需要が安定するとの見通しも示した。もっとも、金融引き締めが続く見込まれる中、当面は住宅需要が安定するとの見方はやや楽観的過ぎるだろう。

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。