

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 200万戸の大台を回復した住宅着工件数(04年12月)

発表日: 05年1月19日(水)

~ 前月の特殊要因による一時的な下落から再び増勢を回復 ~

(No. UI - 151)

第一生命経済研究所 経済調査部

桂畑 誠治(かつらはた せいじ)

(03-5221-5001、4518 : seiji@dlri.dai-ichi-life.co.jp)

住宅着工・許可件数 (Housing Starts and Building Permits)

	住宅着工				住宅許可				モ-ゲ-ジ 金利	住宅市場 指数	
	一戸建て	2~4戸	5戸以上		北東部	中西部	南部	西部			
03/12	2067	1657	29	381	172	400	970	525	1979	5.73	69
04/01	1934	1565	30	339	149	331	940	514	1913	5.58	68
04/02	1895	1521	30	344	176	348	890	481	1913	5.51	66
04/03	2000	1624	33	343	173	373	929	525	1975	5.47	66
04/04	1963	1615	36	312	178	382	957	446	2006	5.93	69
04/05	1979	1654	56	269	180	357	870	572	2097	6.26	69
04/06	1817	1520	25	272	165	315	864	473	1945	6.19	68
04/07	1985	1661	64	260	182	349	894	560	2066	5.96	67
04/08	2018	1685	67	266	202	370	908	538	1969	5.77	70
04/09	1905	1549	31	325	158	350	898	499	1998	5.71	67
04/10	2065	1662	41	362	176	389	947	553	2018	5.63	69
04/11	1807	1483	38	286	159	319	851	478	2028	5.70	70
04/12	2004	1678	35	291	168	379	941	516	2021	5.68	71
05/01										5.70	70

(出所) 商務省、F R B

(注1) 住宅着工の正式分類は、1戸建、2戸建、3~4戸建、5戸建以上。

(注2) モ-ゲ-ジ金利の出所はF R B。別統計。

前月比+10.9%の 200.4万戸

12月の住宅着工件数は、200.4万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比10.9%増加した。10、11月合計で6.2万戸上方改定されたなかで、市場予想の190.5万戸を大幅に上回っており、住宅市場が強いことが確認された。11月に人手不足等により住宅の完成が遅れたため着工件数が減少したが12月には再びこれまでの増勢を取り戻した。

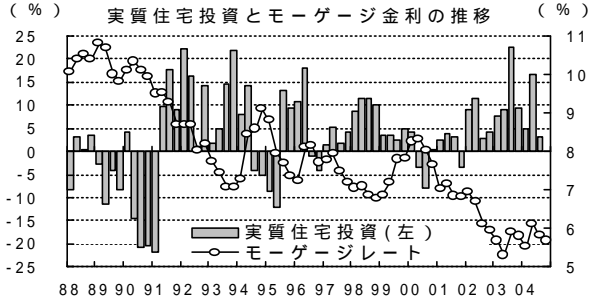
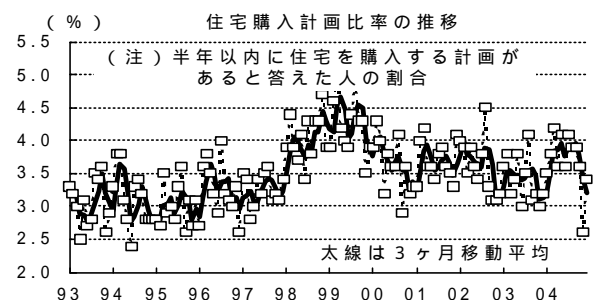
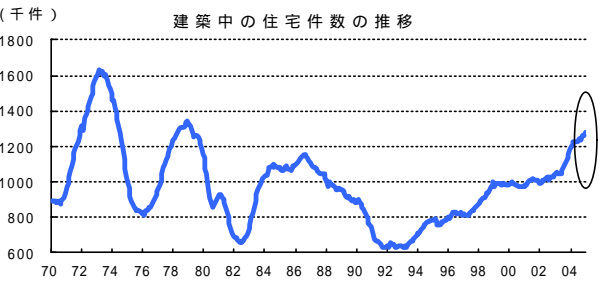
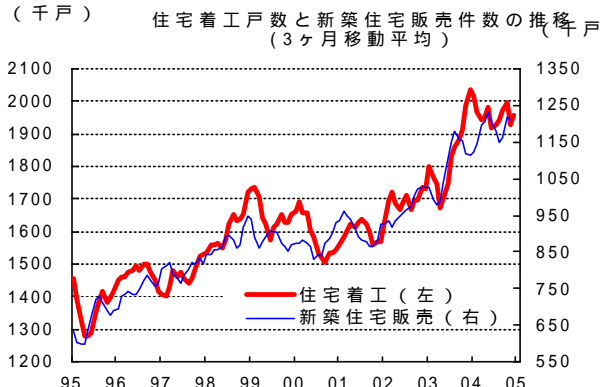
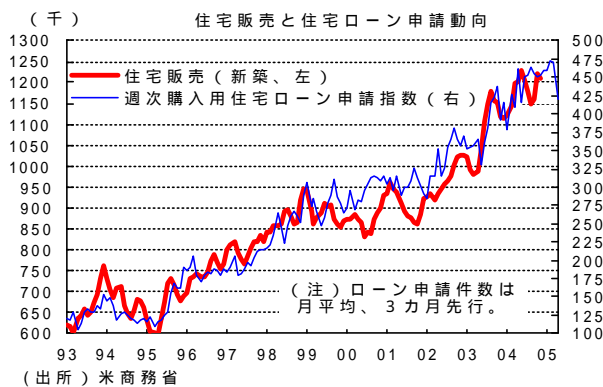
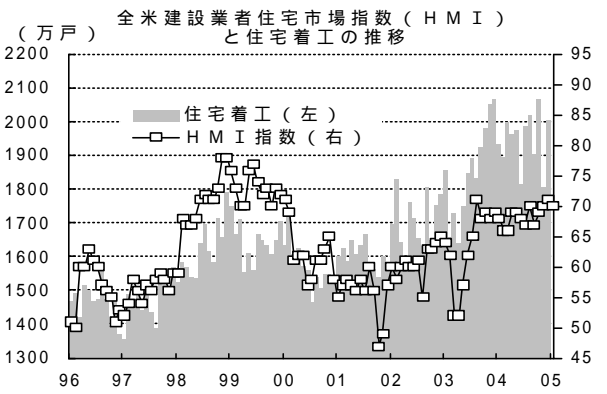
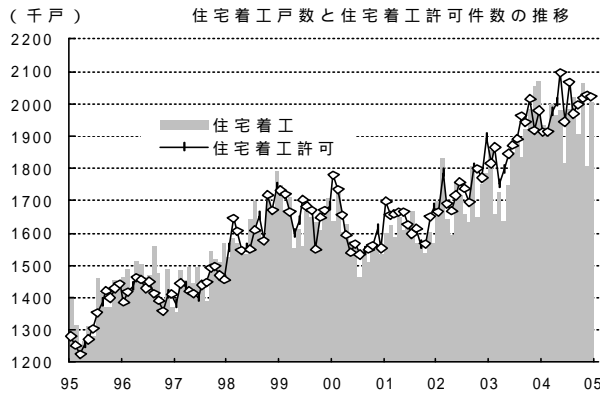
建築中の住宅件数が79年3月以来の高水準、着工許可済みの未着工件数が86年5月以来の高い水準でまでそれぞれ増加した。さらに、12月の住宅着工許可件数が202.1万戸(前月比0.3%)と過去最高水準を維持していることから、住宅着工件数は1月も200万戸前後が予想され、引き続き住宅部門の好調が持続している。

住宅市場指数は1月 の住宅部門が好調な ことを示唆

N A H B住宅市場指数をみても、2001年12月以降38ヵ月連続で拡大・縮小の分かれ目である50を上回っている。05年1月のN A H B住宅市場指数の内訳をみると、購入者側では「客足指数」が50と前月対比2ポイント低下し、「現在の住宅販売指数」が77と前月から1ポイント低下したが高水準を維持しており住宅需要の強い状態が持続していることを示唆している。供給サイドでは、「6ヵ月後の販売見通し指数」が1月に78と12月から2ポイント低下しているが高水準を維持しており、建築業者の先行きに対する見方が非常に楽観的な状態にあることから、見込み建築も着工件数の押上げに働こう。結果、N A H B住宅市場指数全体でも70と12月の71から1ポイント低下したものの高水準を維持しており、1月も住宅部門の堅調な状況が持続していると考えられる。

1～3月期も住宅着工件数は190万戸台を維持する公算

住宅販売に関しては、住宅販売に約3ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数は、モーゲージ金利が再び低下したことや、銀行が貸出基準を緩和するなど資金調達が容易な状況にあったことから11、12月と過去最高水準となっている。このため、1～3月期の住宅販売は過去最高水準となる可能性が高い。2005年前半も、長期金利の上昇が限られたものにとどまる一方、物価上昇率が前年比で2%程度上昇しているため実質金利が低い水準で推移すること、雇用・所得環境が改善すること、住宅や株などの資産価格も増加傾向を辿ることを背景に住宅販売は堅調に推移すると予想される。このような住宅需要のもと、在庫率が低水準にとどまっていることから、2005年1～3月期の住宅着工件数は190万戸台を維持すると見込まれる。



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。