

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 低金利、雇用・所得の拡大等により住宅部門の好調持続(05年4月住宅着工件数)

発表日:05年5月17日(火)

~許可・許可済み未着工・建築中の件数が増加しており住宅着工は当面200万戸台で推移~(No.U1-032)

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 : seiji@dri.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				モーゲージ金利	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			
04/04	1968	1624	36	308	178	387	952	451	2069	5.93	69
04/05	1974	1649	56	269	180	359	862	573	2129	6.26	69
04/06	1827	1526	26	275	165	314	874	474	2014	6.19	68
04/07	1986	1661	64	261	182	349	894	561	2114	5.96	67
04/08	2025	1689	68	268	202	369	912	542	2058	5.77	70
04/09	1912	1555	31	326	158	348	908	498	2039	5.71	67
04/10	2062	1666	41	355	175	389	947	551	2093	5.63	69
04/11	1807	1484	39	284	161	318	851	477	2093	5.70	70
04/12	2050	1713	48	289	195	379	955	521	2081	5.68	71
05/01	2188	1769	48	371	164	332	1138	554	2136	5.63	70
05/02	2228	1808	52	368	207	433	1018	570	2093	5.60	69
05/03	1836	1538	36	262	213	307	836	480	2021	5.91	70
05/04	2038	1635	52	351	175	326	1045	492	2129	5.82	67
05/05										5.77	70

(出所)商務省、FRB

(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)モーゲージ金利の出所はFRB。別統計。

前月比+11.0%の
203.8万戸

05年4月の住宅着工件数は、203.8万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比+11.0%増加し、市場予想の200万戸を上回った。前月に天候不順、人手不足等によって減少したが、低い金利水準、雇用・所得の拡大、資金調達の容易さ、住宅価格の上昇期待等を背景とした強い住宅需要のなか、住宅着工件数は再び200万戸の大台を回復、住宅部門の好調が持続している。北東部を除く全地区で増加したが、特に南部は急増した。なお、今回季節調整済みの数値が2003年1月から遡及改定されたが大きな変更はなかった。

建築中の住宅件数が78年12月以来の高水準となり、着工許可済みの未着工件数も86年4月以来の高い水準まで増加している。加えて、4月の住宅着工許可件数が212.9万戸(前月比+5.3%)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5月も200万戸台を維持すると予想される。

住宅市場指数は5月の
住宅部門が好調な
ことを示唆

NAHB住宅市場指数は、2001年12月以降42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5月のNAHB住宅市場指数の内訳をみると、購入者側では「客足指数」が53と前月対比3ポイント上昇、「現在の住宅販売指数」が76と同3ポイント上昇と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77と同1ポイント上昇し高水準を維持している。このように、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、見込み建築の増加が期待でき着工件数を押し上げよう。結果、NAHB住宅市場指数全体でも70と再び上昇し高水準を維持しており、5月の住宅部門が再び強まっていると考えられる。

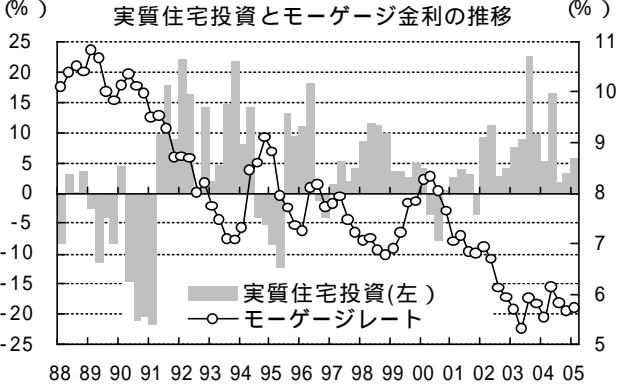
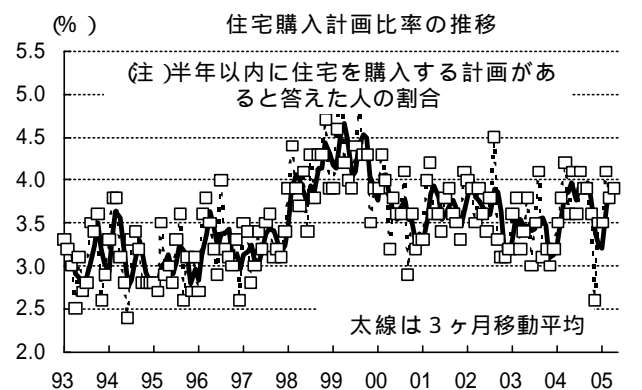
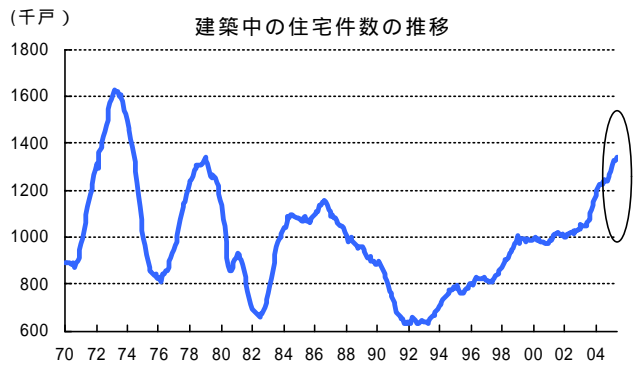
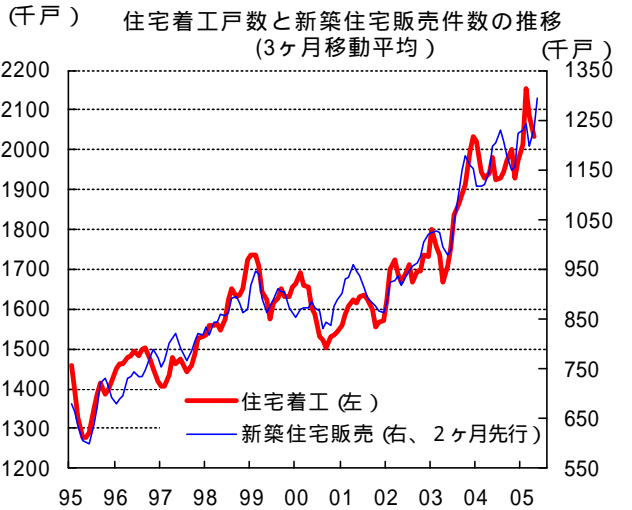
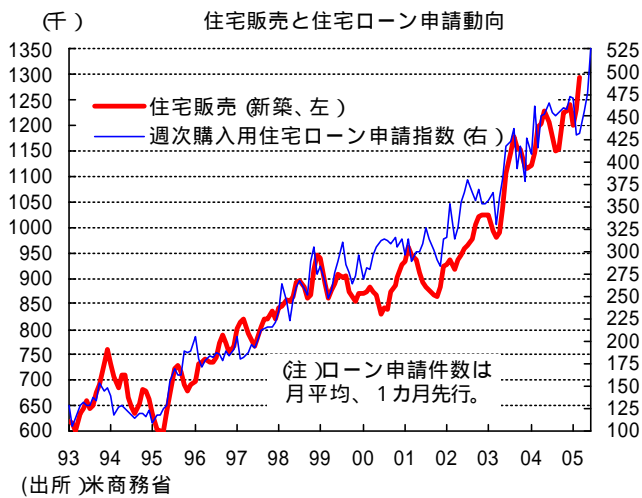
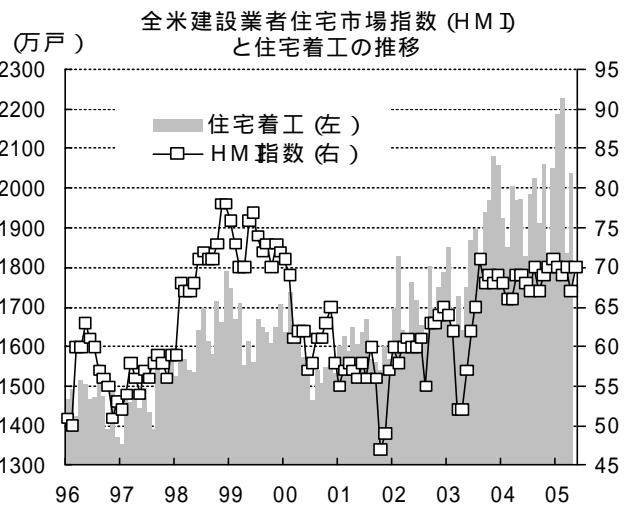
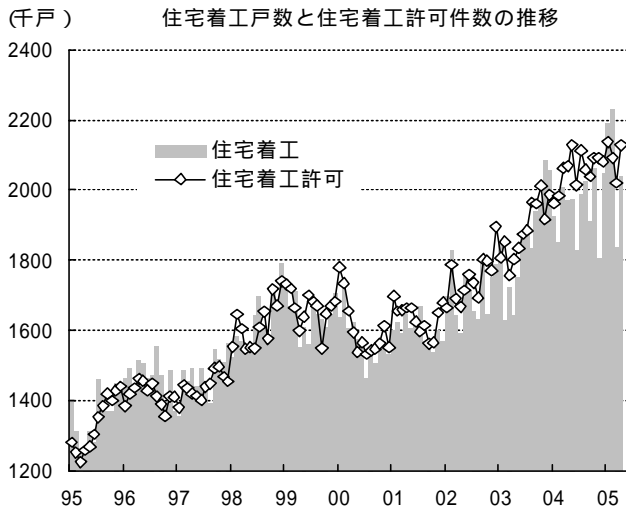
住宅着工件数は少なくとも2005年7～9月期まで200万戸を維持する公算

住宅販売に関しては、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入口ーン申請件数が2005年1、2月と水準が切り下がったことから、住宅販売は4、5月に緩やかに鈍化する公算。しかし、モーゲージ金利が再び低下したことや、政策金利の引き上げ後も銀行が貸出基準を引き締めていないため資金調達が容易な状況にあることから、3月に増加に転じ4月に過去最高水準を更新した。このため、5、6月の住宅販売は過去最高水準まで増加するとみられる。このような住宅需要のもと、未着工件数が高水準となっていること、住宅の在庫率が低水準にとどまっていることから、住宅着工件数は少なくとも2005年7～9月期まで200万戸程度を維持すると見込まれる。

その後に関しても、雇用・所得が拡大傾向を辿り、住宅価格の値上り期待が強いもと、景気減速観測の強まりによる長期金利の低下が持続することで、住宅需要が押し上げられると予想される。このことは、関連消費や、住宅資産関連からの資金調達の増加に繋がり景気を下支えする要因となろう。

	申請指数										住宅ローン金利 (30年、固定、 約定ベース)
	前週比	購入	前週比	借換	前週比	固定金利	前週比	変動金利	前週比		
2005/2/4	735.9	4.2	444.6	1.0	2430.7	7.8	525.4	5.2	5143.4	2.1	5.48
2005/2/11	732.3	-0.5	423.3	-4.8	2530.1	4.1	532.0	1.3	4923.8	-4.3	5.50
2005/2/18	727.9	-0.6	417.8	-1.3	2532.0	0.1	528.8	-0.6	4894.0	-0.6	5.67
2005/2/25	710.1	-2.4	440.0	5.3	2281.1	-9.9	515.6	-2.5	4779.0	-2.3	5.74
2005/3/4	704.8	-0.7	451.7	2.7	2176.8	-4.6	513.1	-0.5	4717.3	-1.3	5.69
2005/3/11	727.6	3.2	462.8	2.5	2267.5	4.2	515.4	0.4	5169.9	9.6	5.91
2005/3/18	658.8	-9.5	446.4	-3.5	1894.4	-16.5	459.5	-10.8	4833.0	-6.5	5.95
2005/3/25	674.3	2.4	470.9	5.5	1857.2	-2.0	447.8	-2.5	5412.9	12.0	6.08
2005/4/1	644.5	-4.4	446.0	-5.3	1798.8	-3.1	437.4	-2.3	4978.7	-8.0	5.91
2005/4/8	683.6	6.1	474.5	6.4	1899.6	5.6	460.1	5.2	5360.7	7.7	5.95
2005/4/15	672.6	-1.6	466.7	-1.6	1870	-1.6	455.5	-1.0	5217.0	-2.7	5.83
2005/4/22	712.4	5.9	482.0	3.3	2052.5	9.8	487.6	7.0	5416.5	3.8	5.75
2005/4/29	714.1	0.2	482.5	0.1	2061.2	0.4	498.6	2.3	5222.4	-3.6	5.74
2005/5/6	781.0	9.4	526.2	9.1	2263.3	9.8	529.5	6.2	6044.4	15.7	5.77

抵当貸付銀行協会 (MBA)



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。