

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 低金利、所得の拡大を背景に住宅部門の好調持続(05年5月住宅着工件数)

発表日:05年6月16日(木)

~許可・許可済み未着工・建築中の件数が高水準を維持しており当面200万戸台で推移~ (No. UI - 051)

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@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 | | | | |
| 04/05 | 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 | 1833 | 1550 | 34 | 249 | 210 | 311 | 830 | 482 | 2021 | 5.91 | 70 |
| 05/04 | 2005 | 1627 | 49 | 329 | 176 | 321 | 1027 | 481 | 2148 | 5.82 | 67 |
| 05/05 | 2009 | 1704 | 39 | 266 | 185 | 381 | 903 | 540 | 2050 | 5.69 | 70 |
| 05/06 | | | | | | | | | | 5.59 | 71 |

(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+0.2%の 200.9万戸と市場予 想を下回ったもの 高水準を維持

05年5月の住宅着工件数は、200.9万戸(季節調整済み、年率換算)と3、4月合計で3.6万戸下方改定されたなかで、市場予想の205万戸を下回った。南部以外の地区で増加した一方、南部が前月に急増した反動で減少した。もっとも、住宅着工件数が200万戸の大台を維持していることや、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に住宅需要が強いことから、住宅部門の好調が持続していると判断される。

足下で建築中の住宅件数が78年12月以来の高水準、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、5月の住宅着工許可件数が205.0万戸を維持していることから、住宅着工件数は6月も200万戸台を維持すると予想される。

住宅市場指数は6月 の住宅部門が好調な ことを示唆

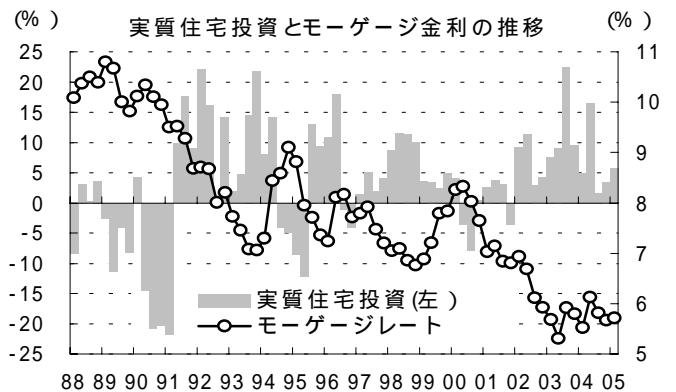
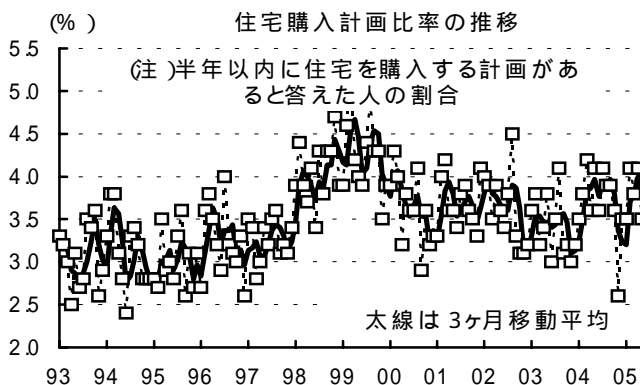
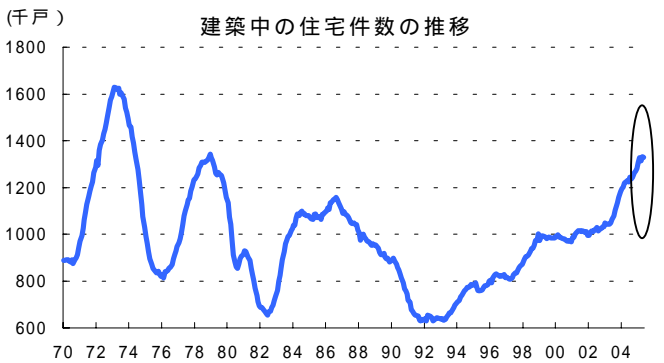
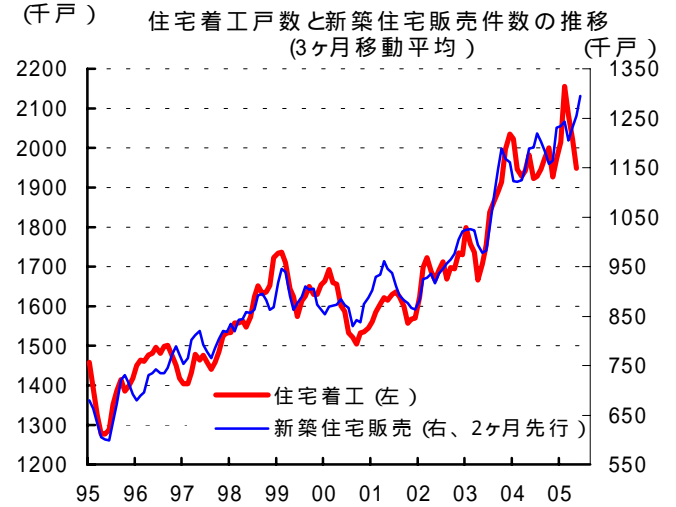
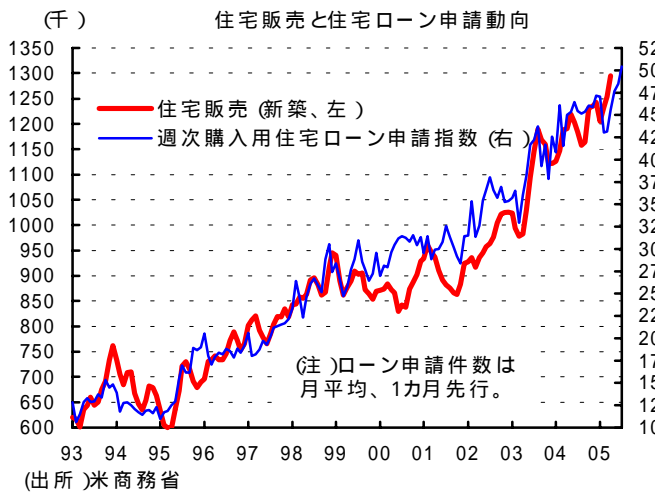
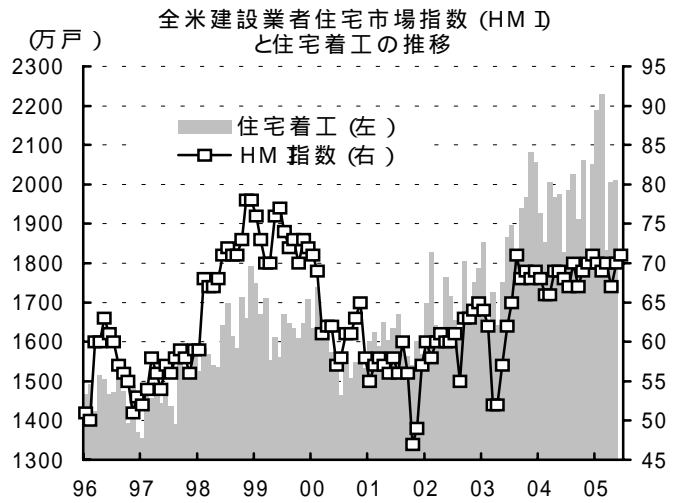
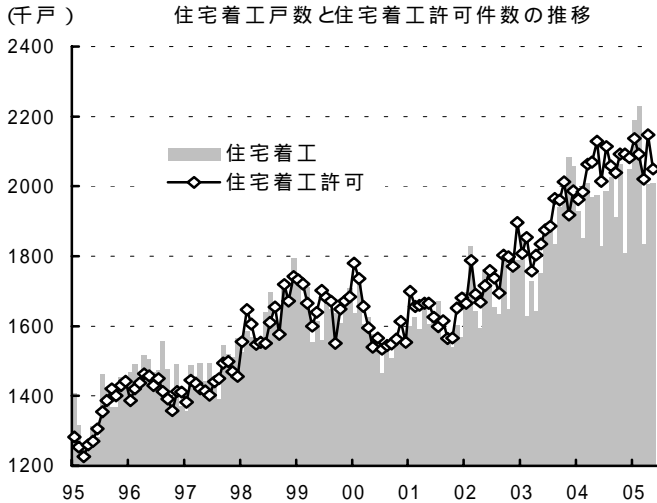
NAHB住宅市場指数は、2001年12月以降43ヵ月連続で拡大・縮小の分かれ目である50を上回っている。05年6月のNAHB住宅市場指数の内訳をみると、購入者側では「客足指数」が54と前月対比1ポイント上昇、「現在の住宅販売指数」が77と同1ポイント上昇と住宅需要の強い状態が持続していることを示唆している。供給サイドでは、「6ヵ月後の販売見通し指数」が79と同2ポイント上昇し高水準を維持している。このように、建築業者の先行きに対する見方が非常に楽観的な状態にあることから、見込み建築の増加が期待でき着工件数を押し上げよう。結果、NAHB住宅市場指数全体でも71と再び上昇し高水準を維持しており、6月の住宅部門が一段と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200万戸台を維持する公算

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、モーゲージ金利が低下していること、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、4、5、6月と3ヵ月連続で過去最高を更新している。このため、5、6、7月の住宅販売は過去最高水準を更新するとみられる。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ること、住宅価格の値上り期待が強いこと、さらに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年後半の景気を下支えする要因となろう。

| | 申請指数 | | 購入 | | 借換 | | 固定金利 | | 変動金利 | | 住宅ローン金利 (30年、固定、約定ベース) | |
|-----------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|---------------------------|------|
| | | 前週比 | | 前週比 | | 前週比 | | 前週比 | | 前週比 | | 前週比 |
| 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 | 1870.0 | -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 |
| 2005/5/13 | 699.2 | -10.5 | 469.3 | -10.8 | 2036.7 | -10.0 | 484.3 | -8.5 | 5196.6 | -14.0 | | 5.73 |
| 2005/5/20 | 729.6 | 4.3 | 482.3 | 2.8 | 2167.9 | 6.4 | 498.5 | 2.9 | 5568.3 | 7.2 | | 5.63 |
| 2005/5/27 | 709.1 | -2.8 | 462.7 | -4.1 | 2142.1 | -1.2 | 495.5 | -0.6 | 5179.4 | -7.0 | | 5.61 |
| 2005/6/3 | 755.5 | 6.5 | 479.1 | 3.5 | 2362.1 | 10.3 | 541.0 | 9.2 | 5245.5 | 1.3 | | 5.55 |
| 2005/6/10 | 887.0 | 17.4 | 529.3 | 10.5 | 2967.4 | 25.6 | 642.5 | 18.8 | 6004.5 | 14.5 | | 5.62 |

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。