

# U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

## 米国 好調な住宅需要を映じて住宅着工件数は高水準維持(05年8月住宅着工件数)

発表日: 05年9月20日(火)

~ 建築中、未着工の高止まりに加え、ハリケーン被害者向け住宅の建設で当面200万戸台が持続~(No. UI - 110)

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@lri.dai-ichi-life.co.jp](mailto:seiji@lri.dai-ichi-life.co.jp))

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

	住宅着工				北東部	中西部	南部	西部	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								
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	2027	1640	47	340	189	326	1021	491	2148	5.82	67
05/05	2041	1724	37	280	185	387	926	543	2062	5.69	70
05/06	2065	1716	37	312	194	341	1033	497	2132	5.57	72
05/07	2035	1707	36	292	195	365	980	495	2171	5.72	70
05/08	2009	1709	44	256	187	346	915	561	2124	5.77	67
05/09										5.72	65

(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) モーゲージ金利の出所はF R B。別統計。

### 前月比 1.3%の 200.9万戸と市場予 想を下回った

05年8月の住宅着工件数は、200.9万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比1.3%となった。市場予想の202.5万戸を下回ったものの、6、7月合計で1.3万戸上方改定されていることから実質的にはほぼ市場予想通りの内容といえる。西部で増加したものの、他の地区で減少した。住宅着工件数が悪天候や人手不足によって前月から鈍化した。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74年4月以来の高水準、着工許可済みの未着工件数も79年5月以来の高い水準まで増加している。加えて、8月の住宅着工許可件数が212.4万戸と高水準を維持していることから、住宅着工件数は9月も200万戸台を維持すると予想される。

### 住宅市場指数は9月 に住宅部門が鈍化し ていることを示唆

N A H B 住宅市場指数は、2001年12月以降46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9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47と前月対比3ポイント低下、「現在の住宅販売指数」が72と前月比1ポイント低下しピークアウト感がでているものの、依然として水準が高く住宅需要は強い状態が持続している。供給サイドでは、「6ヵ月後の販売見通し指数」が69と前月から8ポイント低下しており、建築業者の先行きに対する楽観的な見方が弱まってきたことから、見込み建築の抑制が予想される。

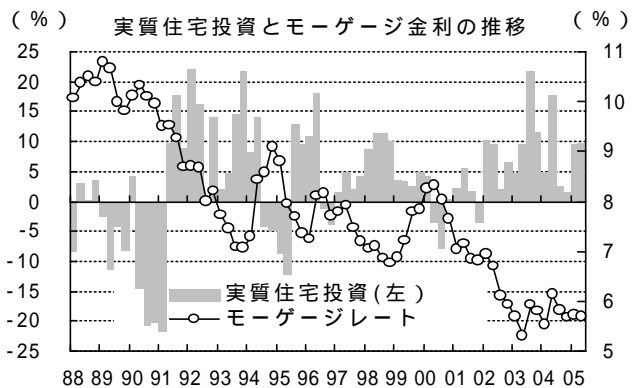
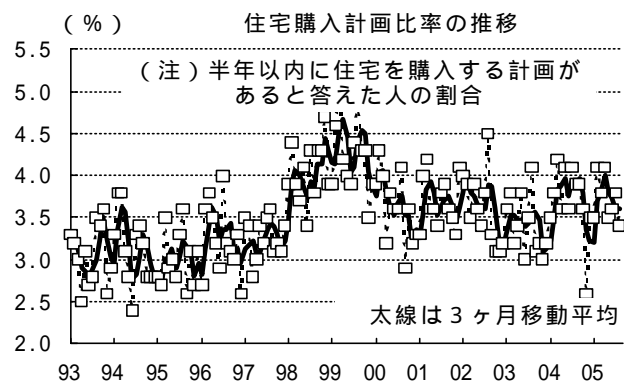
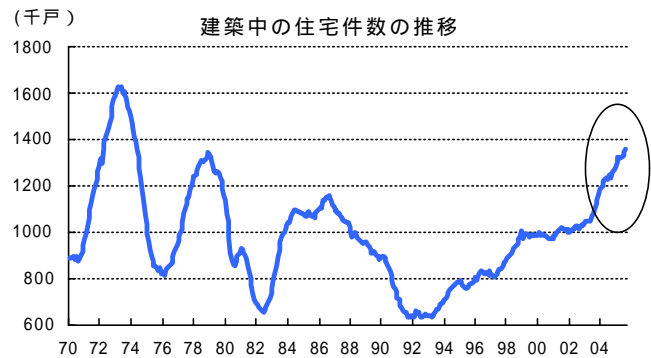
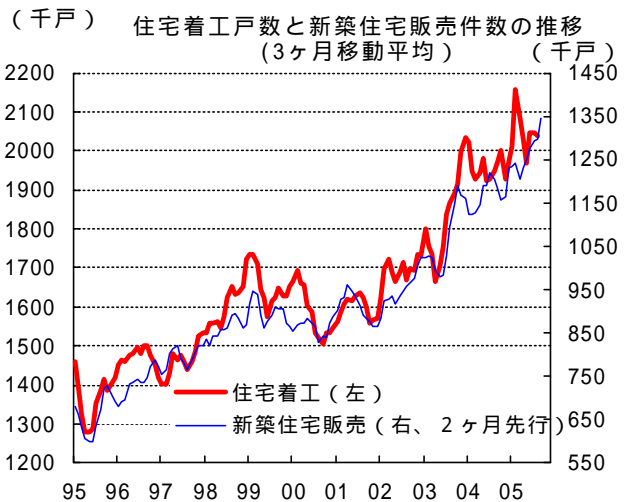
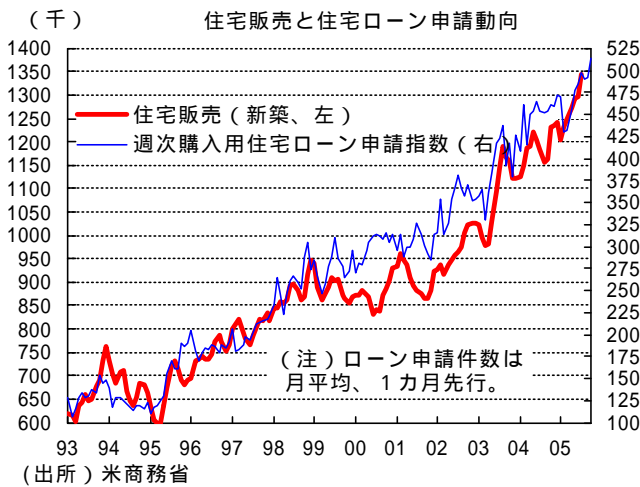
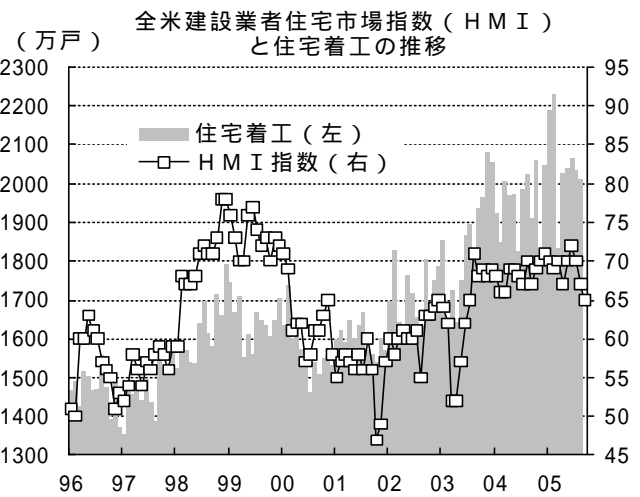
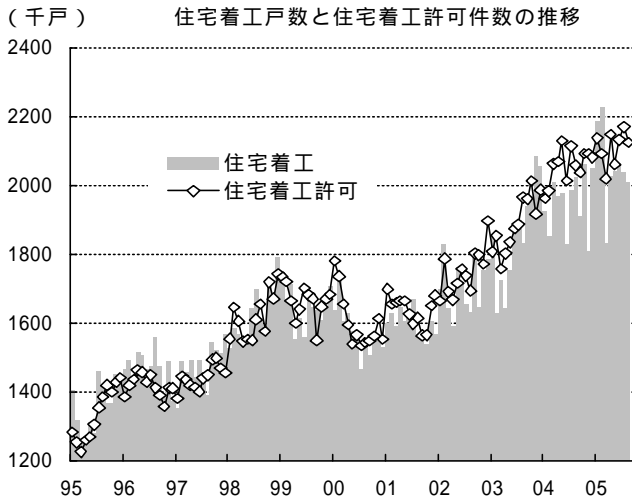
**住宅着工件数は** 住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数は、モーゲージ金利が低下していること、政策金利の引き上げ後も銀行が貸出基準を引き締めていないため資金調達が容易な状況にあることから、7、8月にかけて高水準で推移した。9月に入っても、ハリケーン「カトリーナ」の襲来によって金利が低下した影響で第2週に過去最高水準まで増加した。また、ハリケーンの襲来によって住宅を失った人々の一部に住宅を購入する動きがみられるため、10～12月期の住宅販売は高水準での推移が予想される。

**2005年10～12月期も200万戸の大台を維持する公算**

このような住宅需要のもと、建設中、許可済み未着工の件数が70年代以来の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、ハリケーン被災地区からの避難民が住むための住宅建設が9月以降始まるとみられることから、着工件数は少なくとも2006年初にかけて200万戸台を維持すると見込まれる。

	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	
2005/6/17	786.8	-11.3	479.4	-9.4	2575	-13.2	571.4	-11.1	5295.8	-11.8	5.63
2005/6/24	778.4	-1.1	477.4	-0.4	2529.2	-1.8	571.3	0.0	5114.5	-3.4	5.47
2005/7/1	853.4	9.6	520.8	9.1	2788.2	10.2	619.9	8.5	5744.2	12.3	5.58
2005/7/8	791.9	-7.2	489.0	-6.1	2554.3	-8.4	598.6	-3.4	4838.3	-15.8	5.62
2005/7/15	801.1	1.2	488.7	-0.1	2618.2	2.5	600.5	0.3	5000.1	3.3	5.72
2005/7/22	754.3	-5.8	485.1	-0.7	2320.1	-11.4	558.1	-7.1	4861.8	-2.8	5.72
2005/7/29	752.1	-0.3	494.5	1.9	2250.3	-3.0	563.5	1.0	4698.9	-3.4	5.83
2005/8/5	745.0	-0.9	498.8	0.9	2176.5	-3.3	549.0	-2.6	4845.3	3.1	5.91
2005/8/12	761.3	2.2	499.3	0.1	2285.5	5.0	567.0	3.3	4828.4	-0.3	5.79
2005/8/19	756.2	-0.7	488.4	-2.2	2313.9	1.2	570.0	0.5	4653.3	-3.6	5.78
2005/8/26	722.5	-4.5	470.6	-3.6	2187.8	-5.4	546.6	-4.1	4402.9	-5.4	5.73
2005/9/2	771.6	6.8	499.1	6.1	2357.1	7.7	594.6	8.8	4477.6	1.7	5.64
2005/9/9	760.6	-1.4	513.4	2.9	2198.7	-6.7	572.5	-3.7	4696.8	4.9	5.72

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。