

# U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

## 米国 ハリケーン被害に伴う需要増も加わり南部主導で拡大(05年9月住宅着工件数)

発表日:05年10月19日(水)

～建築中、未着工の高止まりに加え、ハリケーン被害者の移転に伴う需要増で当面200万戸台持続～(No. UI-128)

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 : [sei.ji@dlri.dai-ichi-life.co.jp](mailto:sei.ji@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			
04/09	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	2062	1732	36	294	196	369	986	511	2171	5.72	70
05/08	2038	1703	40	295	198	361	918	561	2138	5.77	67
05/09	2108	1747	58	303	198	368	981	561	2189	5.83	65
05/10										6.04	67

(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+3.4%の 210.8万戸と市場予 想を上回った

05年9月の住宅着工件数は、210.8万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比+3.4%となった。7、8月合計で5.6万戸上方改定されたうえに、市場予想の197万戸への低下に反し増加しており、市場予想対比かなり強い結果といえよう。北東部、西部が前月と変わらずとなったものの、中西部、南部が増加した。特に南部の伸びが大きくハリケーン被害者の移転に伴って住宅需要が押し上げられたと考えられる。

一部ハリケーン被害による押し上げがあったとみられるものの、悪天候や人手不足による制約があるなか、歴史的にみれば低い金利水準、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200万戸の大台を維持しており、住宅部門は好調を維持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月以来の高水準まで増加している。加えて、9月の住宅着工許可件数が218.9万戸と高水準を維持していることから、住宅着工件数は10月も200万戸台を維持すると見込まれる。

### 住宅市場指数は10 月に住宅部門が堅調 なことを示唆

NAHB住宅市場指数は、2001年12月以降47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10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50と前月対比3ポイント上昇、「現在の住宅販売指数」が73と前月比1ポイント上昇し水準も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72と前月から3ポイント上昇したが、建築業者の先行きに対する楽観的な見方が弱まっていることから、見込み建築の抑制が予想される。

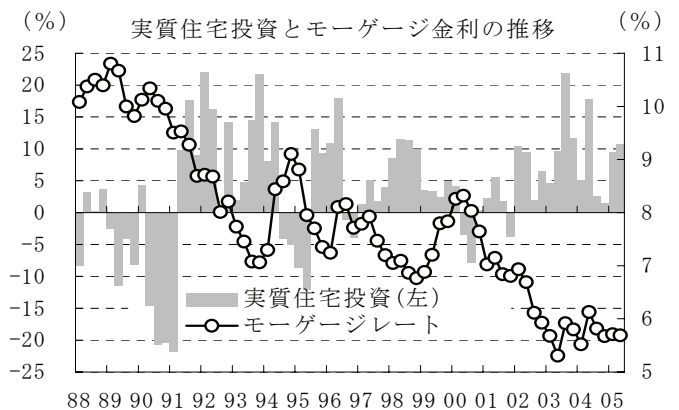
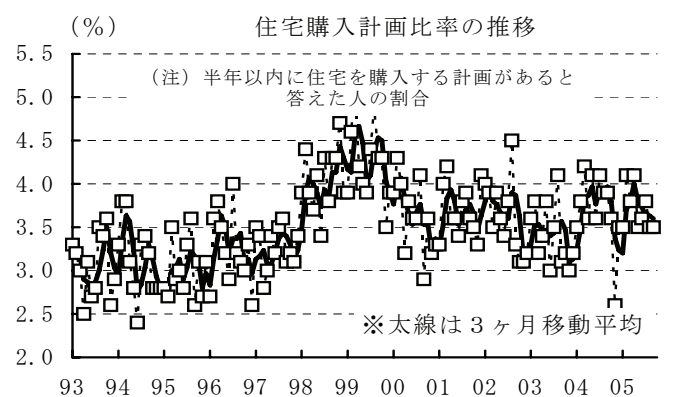
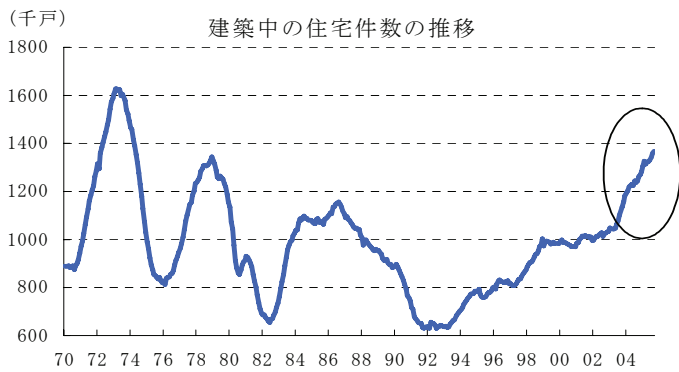
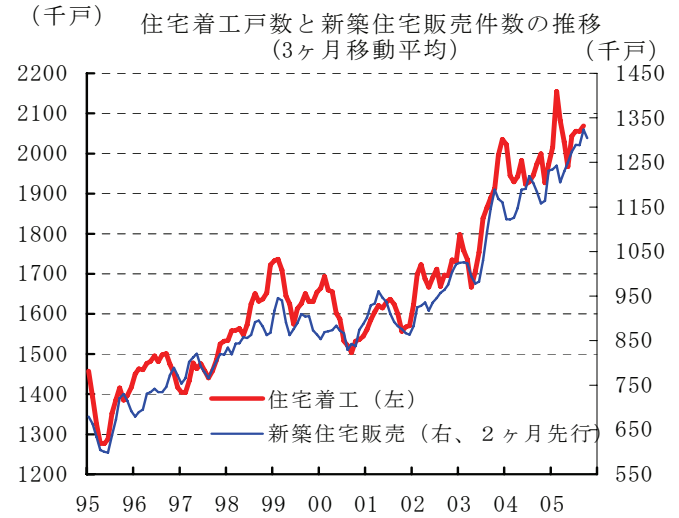
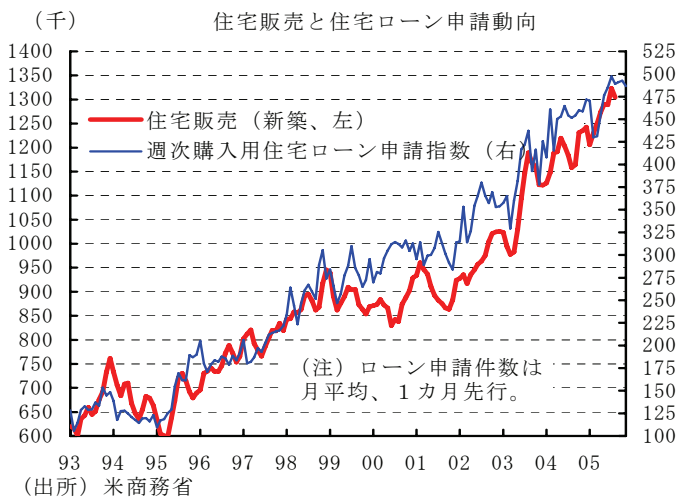
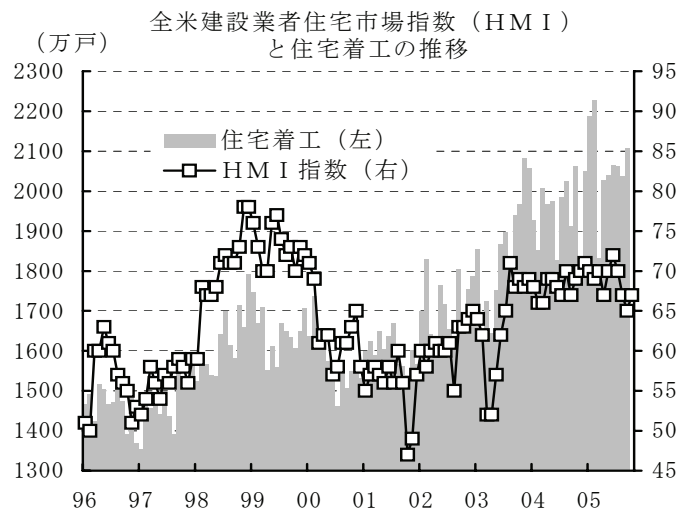
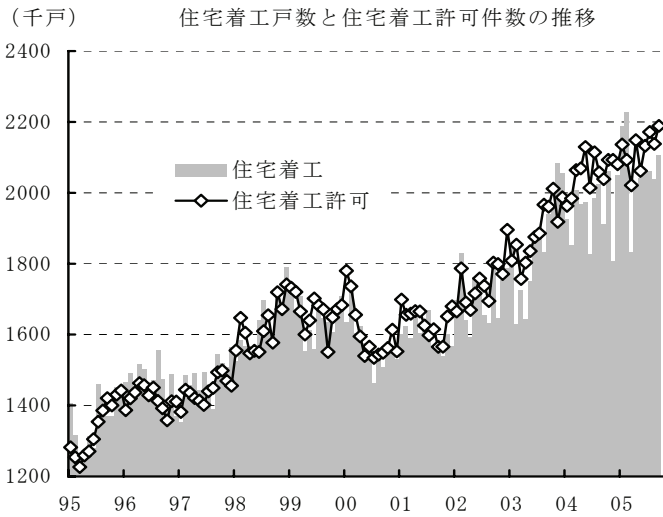
**住宅着工件数は  
2005年10～12月期  
も200万戸の大台を  
維持する公算**

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、人口構成上の住宅購入需要が強いもと、8月末にかけてモーゲージ金利が低下したこと、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、高水準を維持した。9月入り後、インフレ懸念の高まりを背景にモーゲージ金利が上昇しているが、雇用・所得の拡大等による住宅購入需要の強さに加えて、ハリケーン「カトリーナ」「リタ」の襲来によって住宅を失った人々の一部に別の場所で住宅を購入する動きが出ているため高水準を維持しており、10～12月期の住宅販売は好調を維持する公算が大きい。

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転居に伴う住宅不足に対応するための住宅建設が続く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						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		
2005/7/22	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
2005/9/16	772.2	1.5	500.3	-2.6	2353.7	7.0	568.2	-0.8	5043.1	7.4	5.81
2005/9/23	721.2	-6.6	483.1	-3.4	2106.6	-10.5	538.3	-5.3	4552.3	-9.7	5.85
2005/9/30	713.5	-1.1	473.8	-1.9	2107.4	0.0	524.8	-2.5	4664.3	2.5	5.94
2005/10/7	694.8	-2.6	469.5	-0.9	2004.9	-4.9	513.1	-2.2	4498.1	-3.6	5.98
2005/10/14	737.5	6.1	503.9	7.3	2095.7	4.5	546.1	6.4	4741.8	5.4	6.09

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。