

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 住宅需要の好調を映じて堅調持続(05年11月住宅着工件数)

発表日: 05年12月20日(火)

~ 建築中、未着工の高止まりで当面200万戸台持続 ~

(No. UI - 166)

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)

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								
04/11	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	2081	1719	43	319	203	376	935	567	2138	5.77	67
05/09	2160	1791	59	310	195	378	1014	573	2219	5.83	65
05/10	2017	1725	31	261	163	332	1002	520	2103	6.09	68
05/11	2123	1808	38	277	181	373	989	580	2155	6.28	61
05/12										6.28	57

(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+5.3%の

212.3万戸と市場予想を上回った

05年11月の住宅着工件数は、212.3万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比+5.3%となった。9、10月合計で2.9万戸上方改定されたなか市場予想の201.8万戸を上回った。

ハリケーン「カトリーナ」、「リタ」、「ウィルマ」被害からの復興需要による押上げが一部あったものの、歴史的にみれば低い金利水準、雇用・所得の拡大、資金調達の容易さ等を背景とした住宅販売の好調によって200万戸の大台を維持しており、住宅着工は好調を維持していると判断される。

足下で着工許可済みの未着工件数が79年5月以来の高水準から減少した一方、建築中の住宅件数が74年4月以来の高水準まで増加している。加えて、住宅着工許可件数は11月に215.5万戸と増加し高水準を維持していることから、住宅着工件数は12月も200万戸台を維持すると見込まれる。

住宅市場指数は12月に住宅部門が鈍化したことを示唆

しかしながら、NAHB住宅市場指数は、2001年12月以降48ヵ月連続で拡大・縮小の分かれ目である50を上回っているものの、05年6月の72をピークに低下傾向を辿っている。05年12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39と前月対比7ポイント低下、「現在の住宅販売指数」が63と前月比4ポイント低下しており、購買環境の悪化によって購入意欲が減退したとみられる。供給サイドでは、「6ヵ月後の販売見通し指数」が65と前月と変わらずとなったものの、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、目先見込み建築の抑制が予想される。

**住宅着工件数は
2006年1～3月期
も200万戸の大台を
維持する公算**

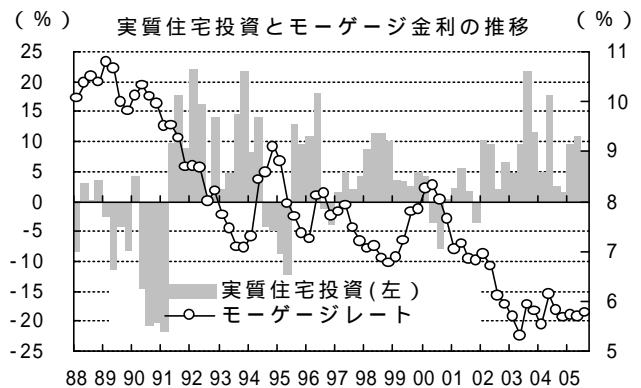
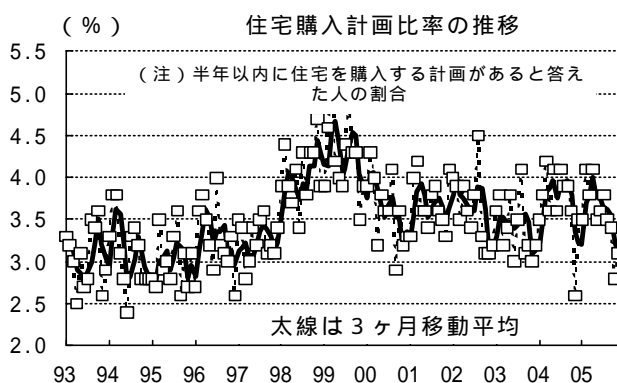
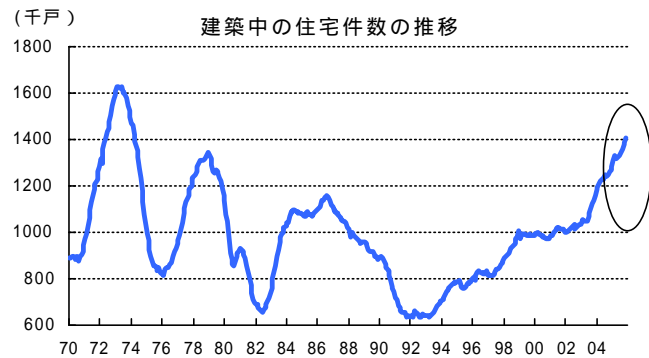
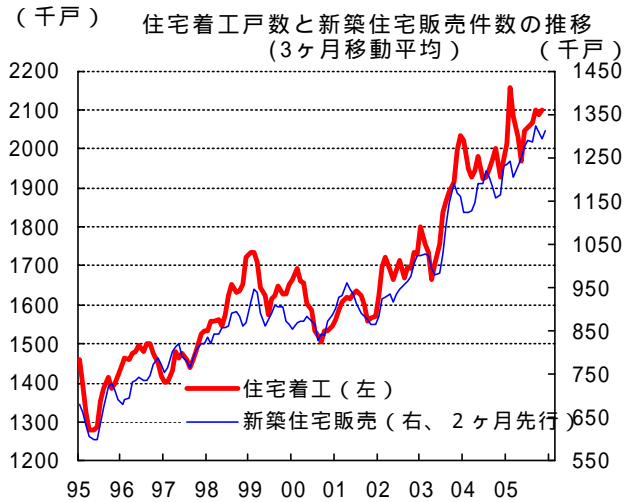
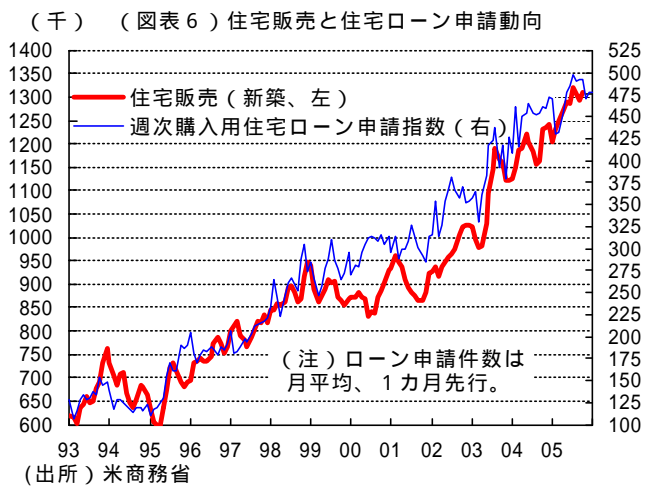
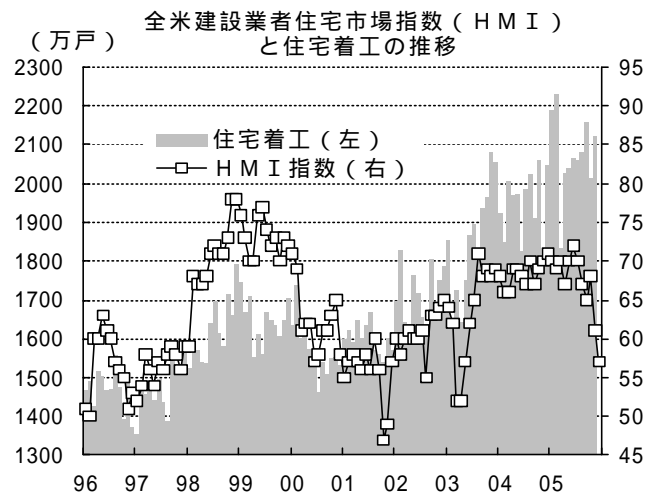
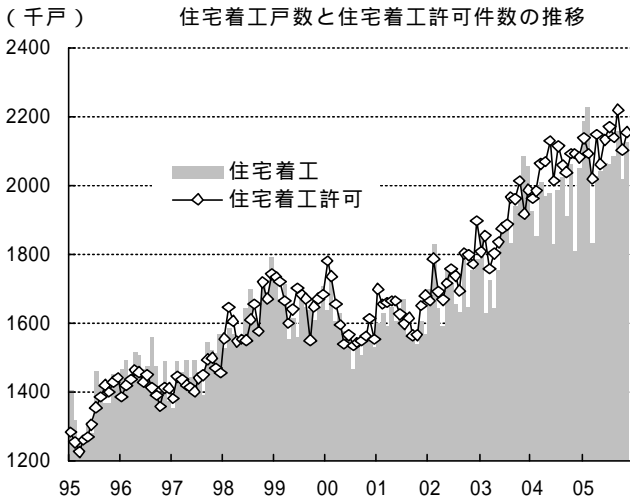
住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入口ーン申請件数は、インフレ懸念の高まりを背景としたモーゲージ金利の上昇によってピークアウトしている。ただし、人口構成上の住宅購入需要が強いもと、雇用・所得の拡大が続いていること、政策金利の引き上げ後も銀行が貸出基準を引き締めていないため資金調達が容易な状況にあったことから、住宅購入口ーン申請件数は高水準を維持した。さらに、ハリケーン「カトリーナ」の襲来によって住宅を失った人々に対する避難先のホテル代の支給が12月に終了するため住宅を購入する動きが出るとみられることもあり、10～12月期の住宅販売は好調を維持する公算が大きい。

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2006年1～3月期も200万戸台を維持すると見込まれる。

その後、金利上昇の継続、金融機関の貸し出し審査の厳格化等によって住宅販売が鈍化するのにあわせて住宅着工件数も緩やかに水準を切り下げると予想される。

	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	
2005/9/16	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
2005/10/21	679.1	-7.9	466.4	-7.4	1916.8	-8.5	502.1	-8.1	4386.3	-7.5	6.06
2005/10/28	646.7	-4.8	437.6	-6.2	1862.8	-2.8	478.1	-4.8	4175.2	-4.8	6.21
2005/11/4	661.3	2.3	465.7	6.4	1798.8	-3.4	473.8	-0.9	4587.0	9.9	6.31
2005/11/11	657.6	-0.6	477.9	2.6	1702.4	-5.4	462.0	-2.5	4750.2	3.6	6.33
2005/11/18	635.4	-3.4	472.3	-1.2	1584.1	-6.9	445.0	-3.7	4620.2	-2.7	6.26
2005/11/25	624.1	-1.8	476.2	0.8	1484.3	-6.3	437.9	-1.6	4522.0	-2.1	6.20
2005/12/2	656.7	5.2	495.1	4.0	1596.4	7.6	460.3	5.1	4766.2	5.4	6.32
2005/12/9	619.3	-5.7	477.9	-3.5	1441.8	-9.7	431.2	-6.3	4555.3	-4.4	6.28

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。