

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 悪天候や建築中の案件の増加による停滞(05年12月住宅着工件数)

発表日: 06年1月19日(木)

~許可、建築中、未着工件数は高水準を維持~

(No. UI - 181)

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			
04/12	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	2051	1732	33	286	170	334	1027	520	2103	6.09	68
05/11	2121	1798	33	290	200	386	982	553	2163	6.28	61
05/12	1933	1577	34	322	172	295	1033	433	2068	6.22	57
06/01										6.08	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 8.9%の 193.3万戸と市場予 想を下回った

05年12月の住宅着工件数は、193.3万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比8.9%となった。10、11月合計で3.2万戸上方改定されたことを考慮しても、市場予想の203.5万戸を下回っており予想よりも弱い結果となった。もっとも、住宅着工許可件数が200万戸台を維持していること、着工許可済みの未着工件数や建築中の住宅件数が前月から増加し70年代以来の高水準で推移していることから、悪天候によって着工が先送りされたため、200万戸を下回ったとみられる。このため、天候が回復すれば住宅着工件数は1月に再び200万戸台に増加すると見込まれる。

住宅市場指数は1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49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。06年1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40と前月と変わらずとなったが、「現在の住宅販売指数」が62と前月比2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、ピークアウト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、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

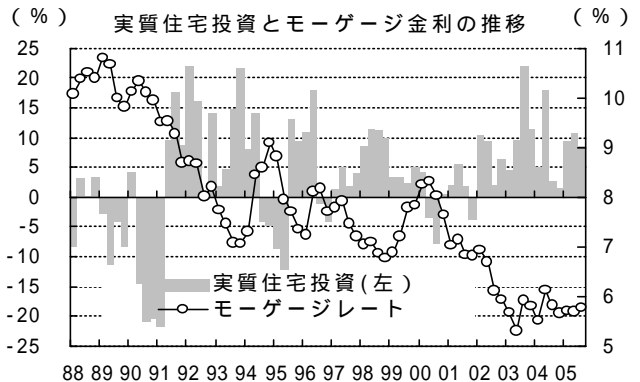
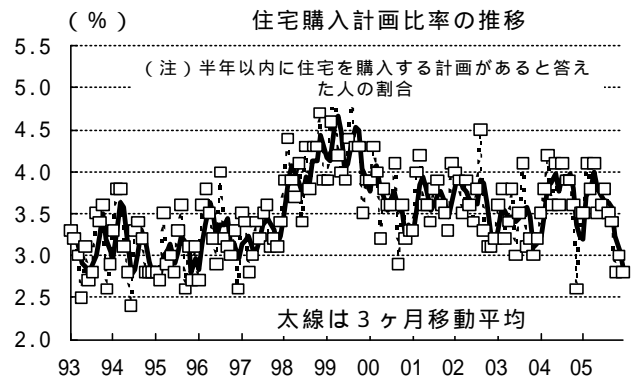
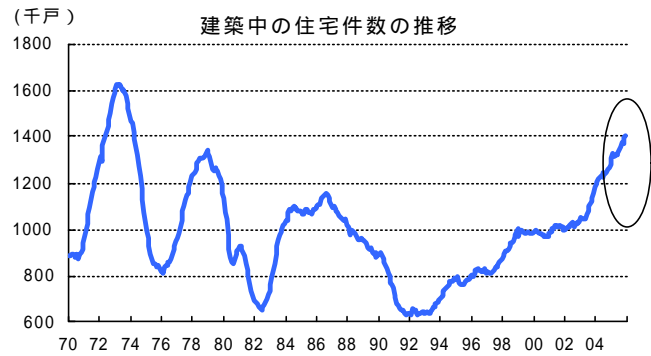
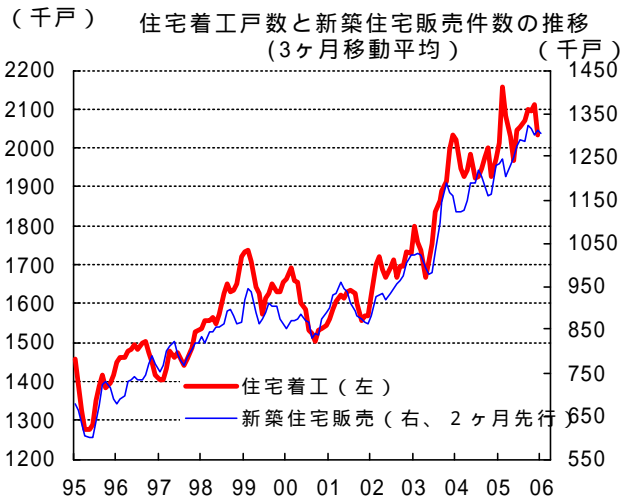
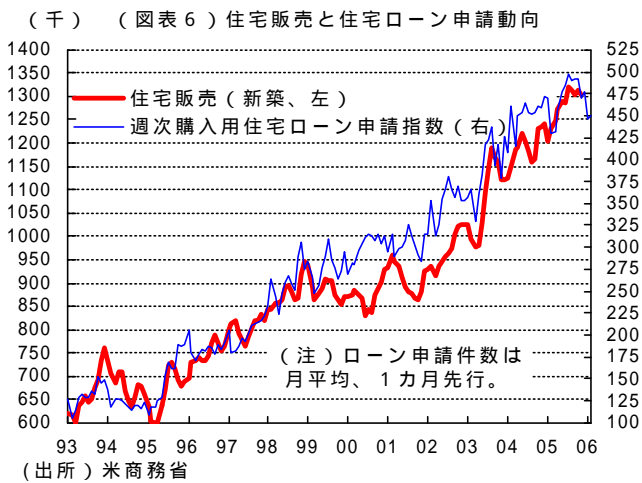
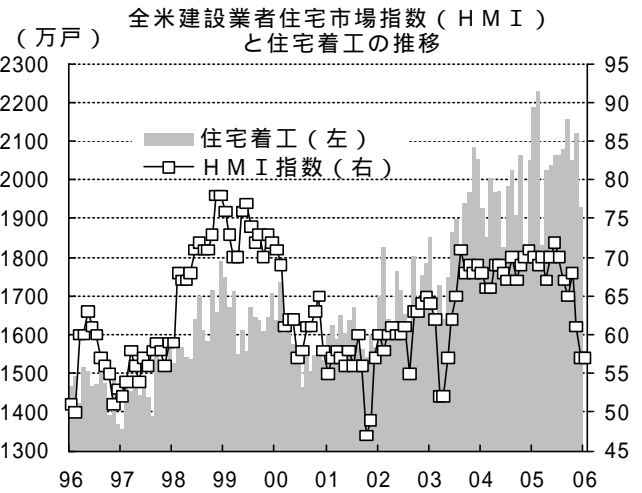
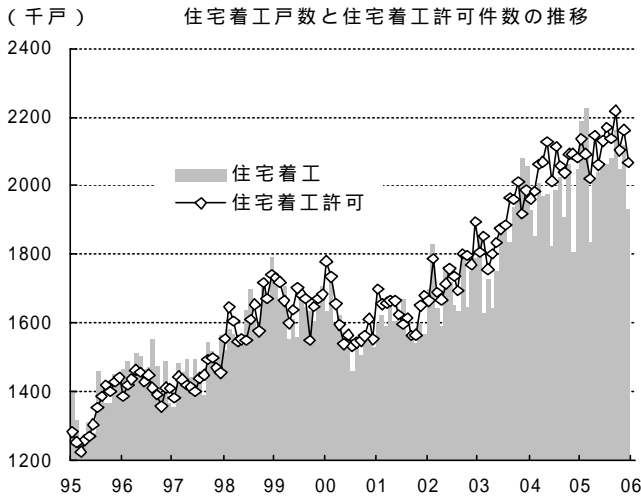
上げ後も銀行が貸出基準を引き締めていないため資金調達が容易な状況にあったことから、住宅購入ローン申請件数は高水準を維持している。さらに、ハリケーン「カトリーナ」の襲来によって住宅を失った人々に対する避難先のホテル代の支給が12月に終了したため、今後住宅を購入する動きが出るとみられることもあり、1～3月期の住宅販売は高い水準を維持する公算が大きい。

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月期にかけて高水準を維持すると見込まれる。

4～6月期以降、金利の上昇、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合わせる形で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	前週比	借換	前週比	固定金利	前週比	変動金利	前週比	住宅ローン金利 (30年、固定、約定ベース)
		前週比									
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
2005/12/16	594.6	-4.0	453.1	-5.2	1418.1	-1.6	419.8	-2.6	4256.7	-6.6	6.22
2005/12/23	554.1	-6.8	432.9	-4.5	1259.1	-11.2	391.8	-6.7	3953.6	-7.1	6.21
2005/12/30	545.9	-1.5	418.3	-3.4	1363.2	8.3	407.1	3.9	3453.5	-12.6	6.15
2006/1/6	600.1	9.9	457.4	9.3	1497.5	9.9	452.2	11.1	3699.3	7.1	6.08
2006/1/13	613.3	2.2	443.9	-3.0	1645.2	9.9	446.5	-1.3	4109.5	11.1	6.07

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。