

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 暖冬により1973年5月以来の高水準を記録(06年1月住宅着工件数)

発表日: 06年2月16日(木)

~許可、建築中、未着工件数は高水準を維持しており数ヶ月堅調が持続する公算~ (No. UI - 201)

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			
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	2136	1803	38	295	196	395	991	554	2163	6.28	61
05/12	1988	1613	32	343	168	300	1083	437	2075	6.22	57
06/01	2276	1819	30	427	217	371	1177	511	2217	6.10	57
06/02										6.25	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+14.5%の 227.6万戸と市場予 想を大幅に上回った

06年1月の住宅着工件数は、227.6万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比+14.5%となり33年ぶりの水準に拡大した。11、12月合計で7.0万戸上方改定されたうえに市場予想の202.0万戸を大幅に上回っており予想よりもかなり強い結果となった。12月に悪天候によって着工が先送りされたことや1月に穏やかな天候が続いたことから大きく押し上げられた。

許可件数が221.7万戸と前月比+6.8%となったこと、建築中の住宅件数が前月から増加したこと、着工許可済みの未着工件数が前月対比低下したものの高水準で推移していることから、住宅着工件数は2月も200万戸台を維持すると見込まれる。ただし、2月には北東部を中心に大雪が降ったため、下ぶれるリスクがある。

住宅市場指数は2月 に住宅部門が鈍化し たことを示唆

NAHB住宅市場指数は2001年12月以降50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2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と前月比1ポイント低下し、「現在の住宅販売指数」が62と前月と変わらず低い水準にとどまっております。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と前月比1ポイント低下し、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4～6月期以降水準
が切り下がる可能性**

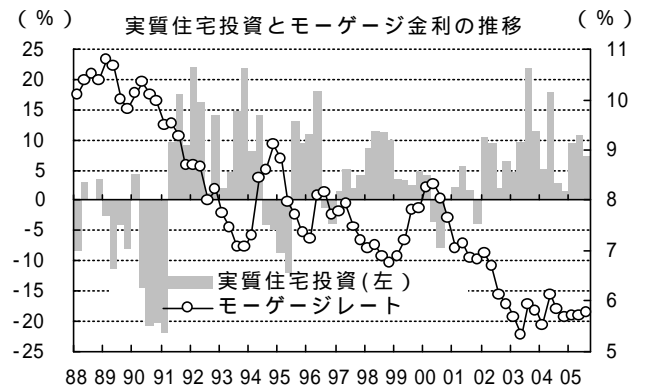
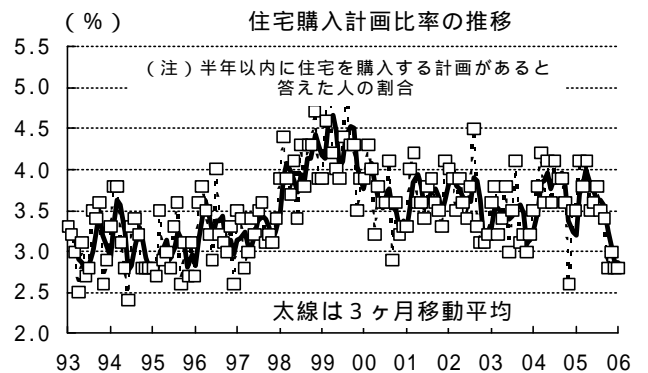
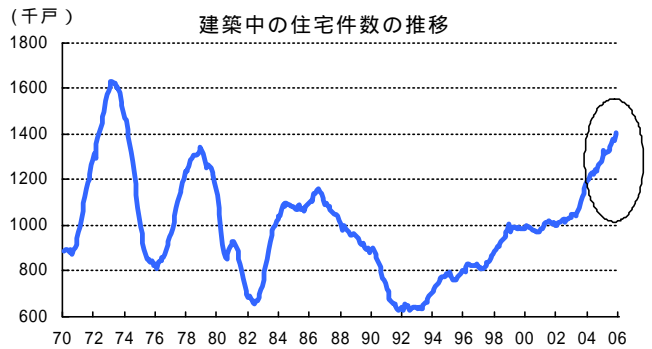
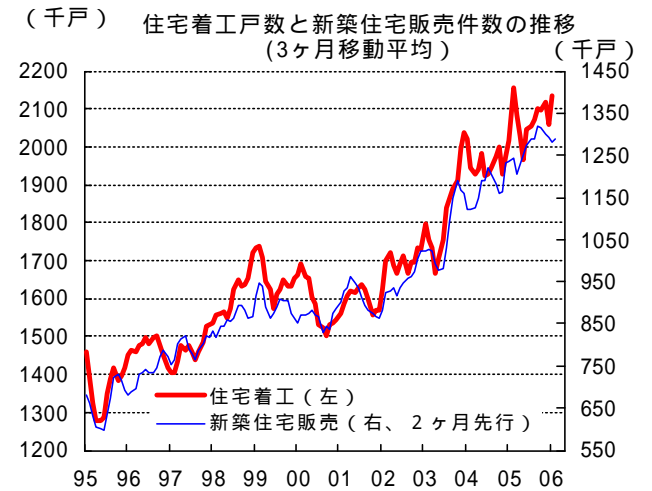
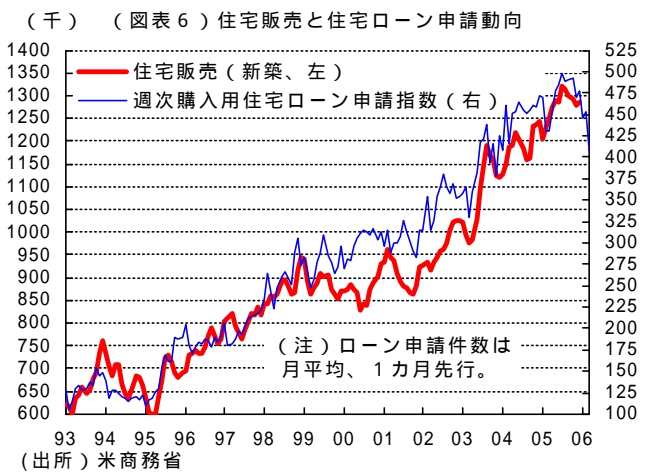
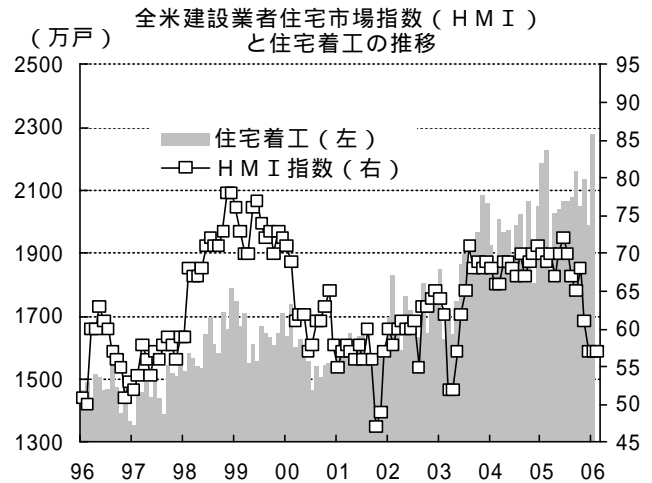
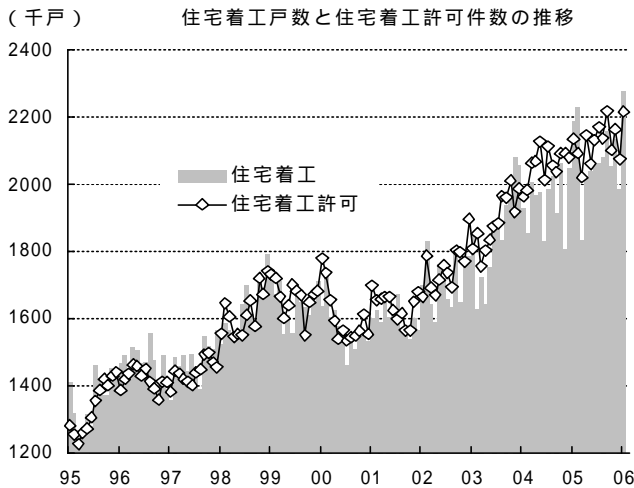
さらに、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数は、インフレ懸念の高まりを背景としたモーゲージ金利の上昇によって鈍化傾向を辿っている。ただし、人口構成上の住宅購入需要が強いもと、雇用・所得の拡大が続いていること、政策金利の引き上げ後も銀行が貸出基準を引き締めていないため資金調達が容易な状況にあったことから、住宅購入ローン申請件数の縮小ペースを抑制するとみられる。さらに、ハリケーン「カトリーナ」の襲来によって住宅を失った人々に対する避難先のホテル代の支給が12月に終了したため、今後住宅を購入する動きが出るとみられることもあり、1～3月期の住宅販売は高い水準を維持する公算が大きい。

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、住宅着工件数は2006年1～3月期にかけて高水準を維持すると見込まれる。

しかし、4～6月期以降、金利の上昇、I O ローンを中心に金融機関の貸し出し審査の厳格化が進むことで住宅販売が鈍化し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										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		
2005/11/18	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
2006/1/20	660.5	7.7	473.7	6.7	1773.9	7.8	488.5	9.4	4268.2	3.9	6.04
2006/1/27	626.8	-5.1	435.7	-8.0	1747.2	-1.5	456.8	-6.5	4190.2	-1.8	6.20
2006/2/3	619.3	-1.2	425.1	-2.4	1751	0.2	455.6	-0.3	4052.2	-3.3	6.25
2006/2/10	574.1	-7.3	391.7	-7.9	1636.7	-6.5	423.6	-7.0	3759.3	-7.2	6.25

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。