

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 堅調だった需要と良好な天候が押し上げ(06年2月住宅着工件数)

発表日:06年3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春先まで堅調が持続する公算～ (No. UI-216)

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)

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 | | | | | | | | |
| 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 | 1989 | 1613 | 32 | 344 | 167 | 296 | 1090 | 436 | 2075 | 6.22 | 57 |
| 06/01 | 2303 | 1843 | 27 | 433 | 238 | 364 | 1172 | 529 | 2216 | 6.10 | 57 |
| 06/02 | 2120 | 1800 | 45 | 275 | 182 | 326 | 1041 | 571 | 2145 | 6.23 | 56 |
| 06/03 | | | | | | | | | | 6.37 | 55 |

(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▲7.9%の 212.0万戸と市場予 想を上回った

06年2月の住宅着工件数は、212.0万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比▲7.9%となった。ただし、12、1月合計で2.8万戸上方改定されたうえに市場予想の203.0万戸を大幅に上回っており予想よりも強い結果となった。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反動がでたものの、2月も比較的天候が良かったため、年末にかけて堅調だった需要のもと高水準が維持された。特に、西部では1月の水準を上回った。

許可件数が214.5万戸と高水準を維持していること、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3月も200万戸台を維持すると見込まれる。

住宅市場指数は3月 も住宅部門の鈍化が 持続していることを 示唆

NAHB住宅市場指数は2001年12月以降51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3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と前月比1ポイント低下、「現在の住宅販売指数」が60と前月比1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62と前月比2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。

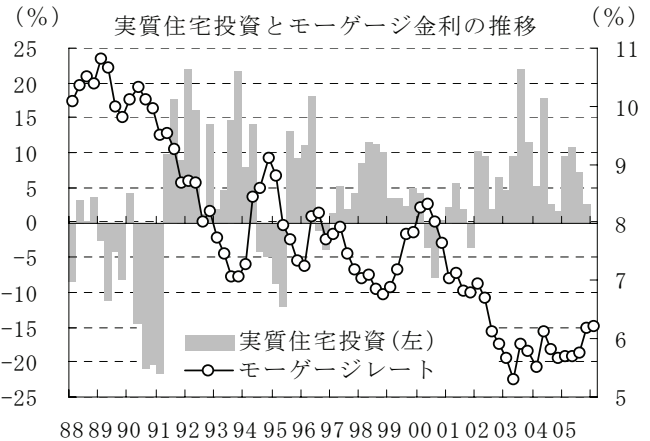
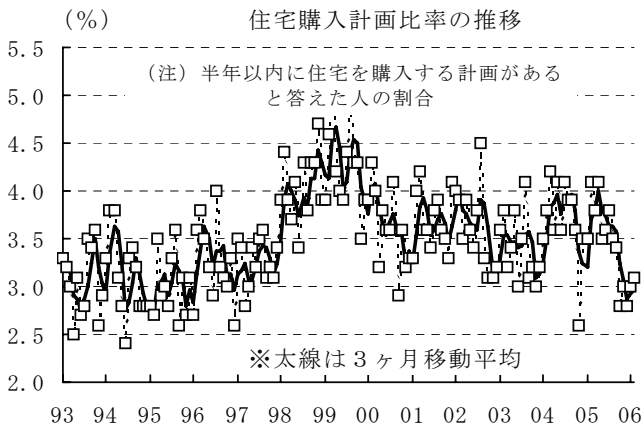
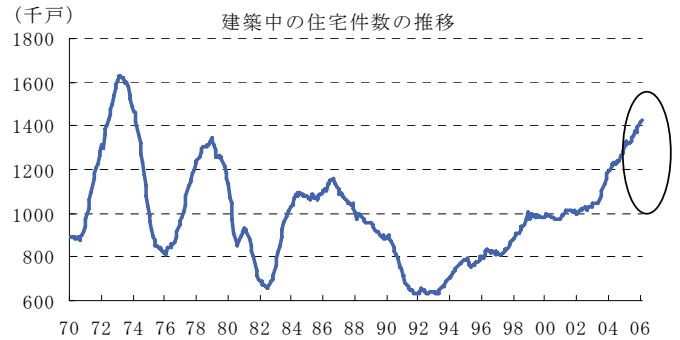
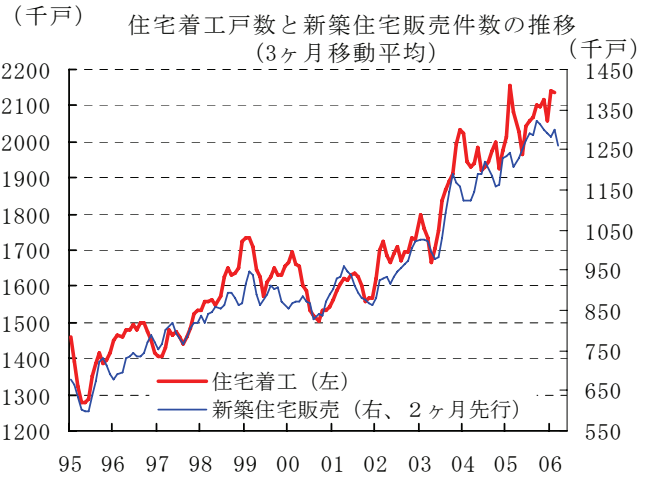
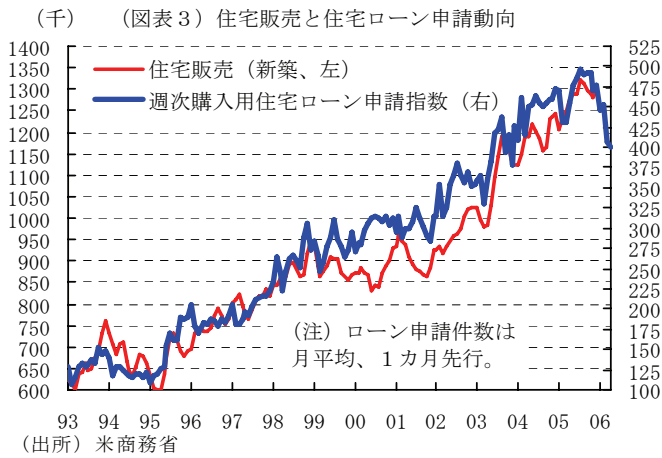
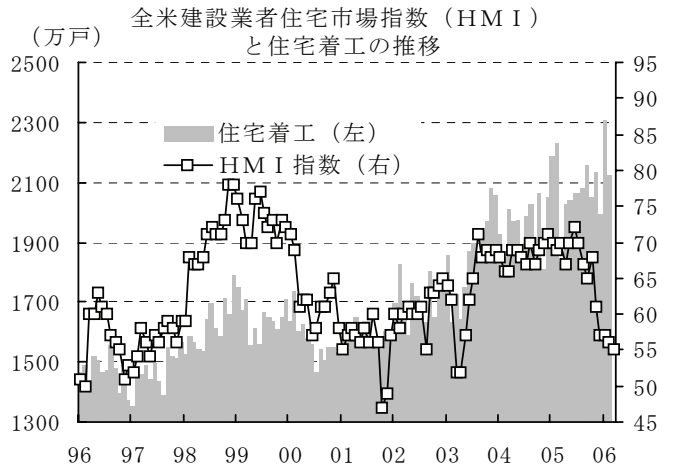
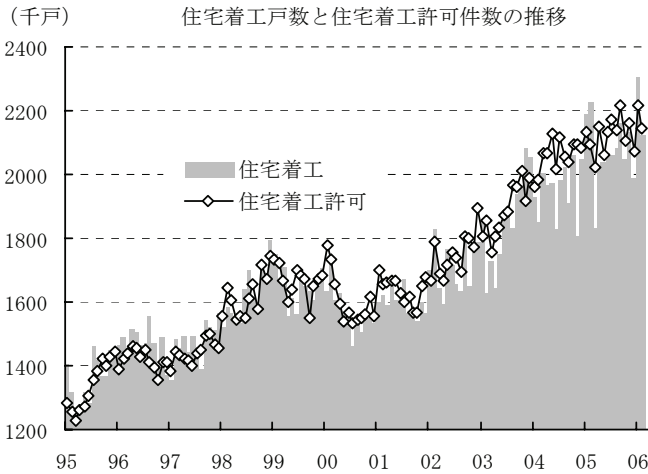
**住宅着工件数は2006
年4～6月期以降水準
が切り下がる可能性**

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の鈍化が持続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 | | |
| 2005/12/23 | 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 |
| 2006/2/17 | 578.5 | 0.8 | 408.7 | 4.3 | 1571.4 | -4.0 | 429.8 | 1.5 | 3697.8 | -1.6 | 6.22 |
| 2006/2/24 | 571.5 | -1.2 | 400.8 | -1.9 | 1573.5 | 0.1 | 429.7 | 0.0 | 3545.8 | -4.1 | 6.19 |
| 2006/3/3 | 575.6 | 0.7 | 399.0 | -0.4 | 1614.4 | 2.6 | 435.3 | 1.3 | 3518.3 | -0.8 | 6.31 |
| 2006/3/10 | 574.4 | -0.2 | 403.0 | 1.0 | 1583.6 | -1.9 | 428.8 | -1.5 | 3626.8 | 3.1 | 6.42 |

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。