

米国 需要の鈍化と暖冬効果の剥落により減少持続(06年4月住宅着工件数)

発表日:06年5月16日(火)

～許可、建築中、未着工件数は高水準を維持しており目先緩やかな減少が見込まれる～

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								
05/04	2079	1680	48	351	190	335	1049	505	2156	5.82	67
05/05	2034	1717	37	280	185	383	923	543	2092	5.69	70
05/06	2078	1724	38	316	195	342	1045	496	2169	5.57	72
05/07	2070	1740	36	294	196	367	995	512	2186	5.72	70
05/08	2075	1713	43	319	204	375	925	571	2185	5.77	67
05/09	2158	1790	58	310	195	377	1014	572	2221	5.83	65
05/10	2046	1726	33	287	170	336	1029	511	2111	6.09	68
05/11	2131	1795	38	298	197	385	995	554	2170	6.28	61
05/12	2002	1633	31	338	167	295	1104	436	2094	6.22	57
06/01	2265	1814	27	424	241	369	1136	519	2198	6.10	57
06/02	2132	1812	35	285	186	326	1038	582	2156	6.23	56
06/03	1996	1626	37	333	175	300	1027	494	2097	6.38	54
06/04	1849	1535	52	262	191	349	863	446	1984	6.54	51
06/05										6.61	45

(出所) 商務省、FRB

(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FRB。別統計。

前月比▲7.4%の 184.9万戸と市場予 想を下回った

06年4月の住宅着工件数は、184.9万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比▲7.4%となった。3ヵ月連続で減少しており、市場予想の195万戸を下回った。住宅着工件数は、暖冬効果の剥落と金利上昇による住宅販売の鈍化によって減少が持続している。地域別では、北東部、中西部が増加した一方、南部、西部で減少した。特に、ハリケーンの復興需要が縮小した南部で大幅に減少した。また、一戸建ては153.5万戸と04年11月以来の低い水準となった。

許可件数、建築中の住宅件数、着工許可済みの未着工件数が前月から低下していることから、住宅着工件数は5月も減少が予想される。ただし、許可件数、建築中の住宅件数、着工許可済みの未着工件数の水準が高いため、住宅着工件数は緩やかな減少が見込まれる。

住宅市場指数は5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、05年6月の72をピークに低下傾向を辿り直近5月には45と1995年6月以来の低い水準となった。06年5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32と前月比7ポイント低下、「現在の住宅販売指数」が50と前月比5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55と前月比5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。

**住宅着工件数は今後も
縮小傾向を辿る公算**

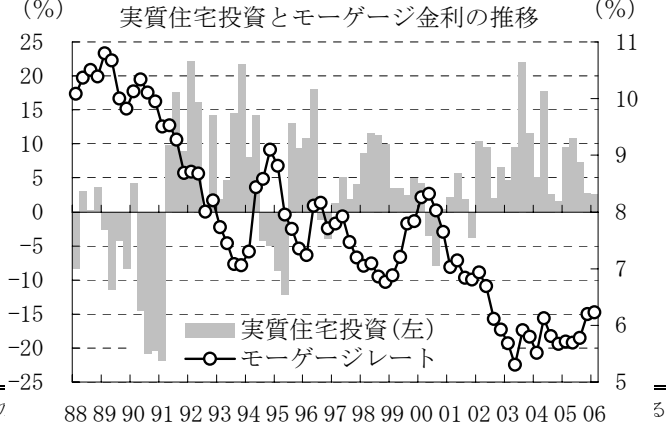
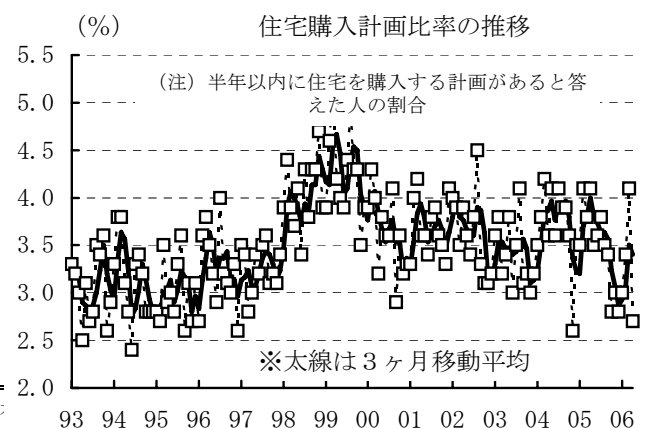
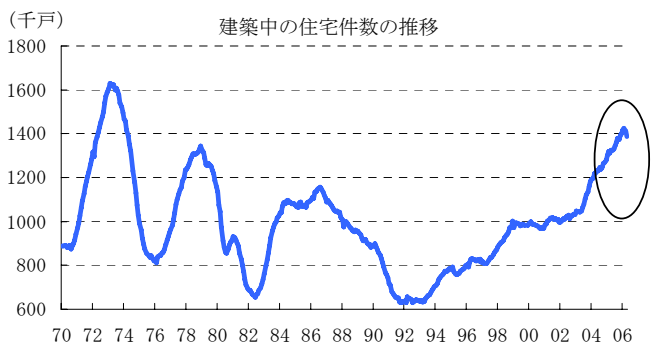
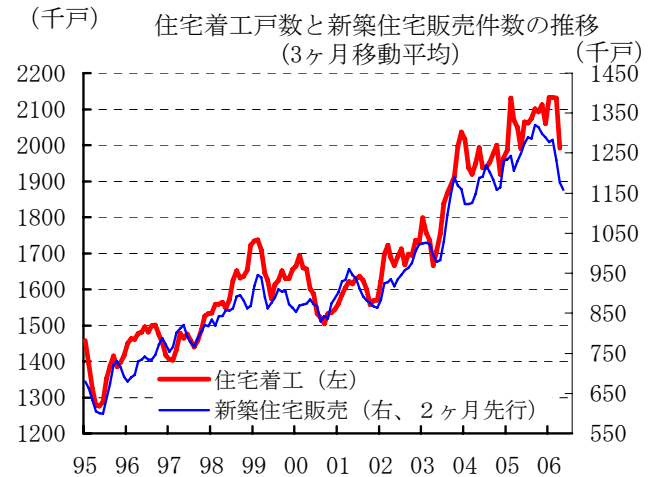
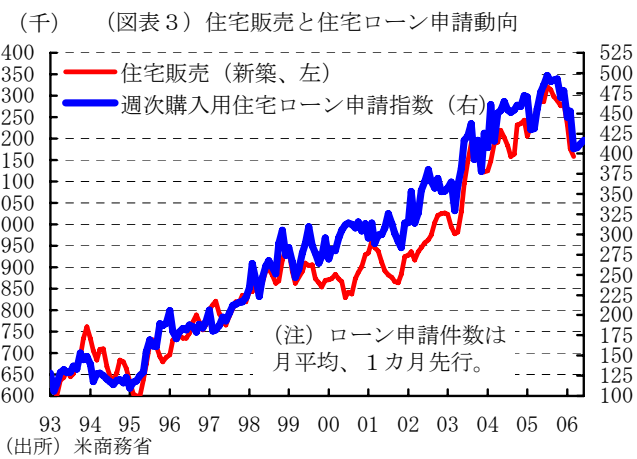
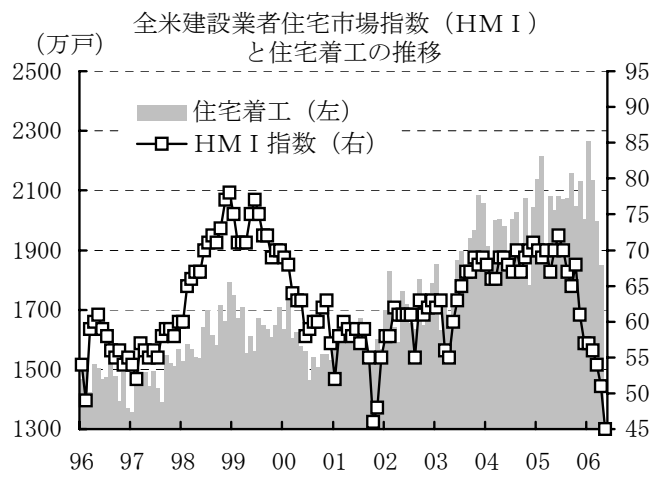
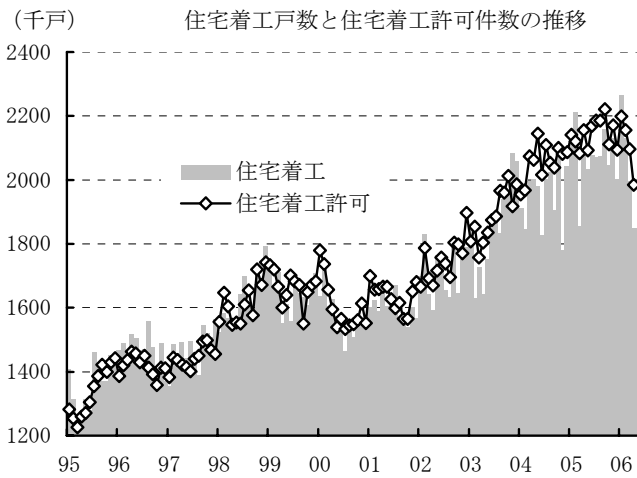
また、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数は、雇用・所得の拡大が続いていること、政策金利の引き上げ後も銀行が貸出基準を引き締めていないため資金調達が容易な状況にあることから、高い水準で推移しているが、金利上昇によってピークアウトが明確化している。

今後も、住宅販売は雇用・所得の拡大、住宅購入需要の強い世代の人口に占める割合が高いこと等を背景に急減する可能性は小さいものの、利上げに伴うモーゲージ金利の上昇によって減少傾向を辿ると予想される。このため、住宅着工件数は縮小傾向を辿る公算が大きい。

	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		
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
2006/3/17	565.0	-1.6	393.6	-2.3	1574.5	-0.6	424.9	-0.9	3502.8	-3.4	6.31
2006/3/24	571.7	1.2	404.1	2.7	1558.4	-1.0	427.5	0.6	3595.7	2.7	6.36
2006/3/31	612.8	7.2	438.2	8.4	1640.8	5.3	459.5	7.5	3828.5	6.5	6.49
2006/4/7	579.4	-5.5	417.7	-4.7	1532.4	-6.6	433.8	-5.6	3633.3	-5.1	6.50
2006/4/14	569.6	-1.7	407.4	-2.5	1526.1	-0.4	424.8	-2.1	3605.3	-0.8	6.56
2006/4/21	548.6	-3.7	389.4	-4.4	1489.4	-2.4	413.0	-2.8	3392.0	-5.9	6.53
2006/4/28	596.8	8.8	433.3	11.3	1565.6	5.1	448.5	8.6	3706.4	9.3	6.57
2006/5/5	562.1	-5.8	416.5	-3.9	1427.4	-8.8	421.2	-6.1	3517.7	-5.1	6.61

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。



と判断しに情報に基づき作成してまいります。その正確性、完全性に対する責任は負いません。先述は「日本、及びその周辺」の概要。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。