

米国 需要減に熱波の影響も加わり予想を下回った(06年7月住宅着工件数)

発表日:06年8月16日(水)

～許可件数の減少、住宅市場指数の低下は今後も減少が持続することを示唆～

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				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			
05/07	2070	1740	36	294	196	367	995	512	2206	5.72	70
05/08	2075	1713	43	319	204	375	925	571	2205	5.77	67
05/09	2158	1790	58	310	195	377	1014	572	2240	5.83	65
05/10	2046	1726	33	287	170	336	1029	511	2131	6.09	68
05/11	2131	1795	38	298	197	385	995	554	2191	6.28	61
05/12	2002	1633	31	338	167	295	1104	436	2107	6.22	57
06/01	2265	1814	27	424	241	369	1136	519	2195	6.10	57
06/02	2132	1812	35	285	186	326	1038	582	2147	6.23	56
06/03	1972	1615	36	321	166	294	1023	489	2085	6.38	54
06/04	1832	1524	56	252	178	338	881	435	1973	6.54	51
06/05	1953	1587	51	315	198	294	950	511	1946	6.64	46
06/06	1841	1486	43	312	171	304	912	454	1869	6.72	42
06/07	1795	1452	79	264	159	306	889	441	1747	6.71	39
06/08										6.50	32

(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▲2.5%の 179.5万戸と市場予 想を下回った

06年7月の住宅着工件数は、179.5万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比▲2.5%となった。6月が0.9万戸下方改定されたなか、市場予想の180.8万戸を小幅下回った。金利上昇による住宅需要の減少を受け、住宅建設需要の縮小が続いている。加えて、一時的な要因として、熱波も少なからず着工件数の縮小に影響したとみられる。

構造別では、一戸建てが前月比▲4.6万戸、集合住宅が同▲1.2万戸減少した。地域別では、中西部が増加した一方、南部、西部、北東部で減少した。特に、市場規模の大きい南部での下落幅が大きかった。

8月の住宅着工件数も、金利上昇による住宅販売の鈍化が続いていること、許可件数が2002年7月以来の水準まで減少していること等から、減少傾向が持続すると予想される。

住宅市場指数は8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(50が拡大縮小の分岐点)は、05年6月の72をピークに低下傾向を辿り直近8月には32と1991年2月以来の低い水準となった。住宅購入のキャンセル、新築・中古住宅の在庫、買い控え等の増加が建設業者の見方を悪化させた。

8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21と前月比6ポイント低下、「現在の住宅販売指数」が36と前月比7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40と前月比6ポイント低下し、建築業者の先行きに対する楽観悲観が均衡したことから、目先見込み建築の抑制が予想される。

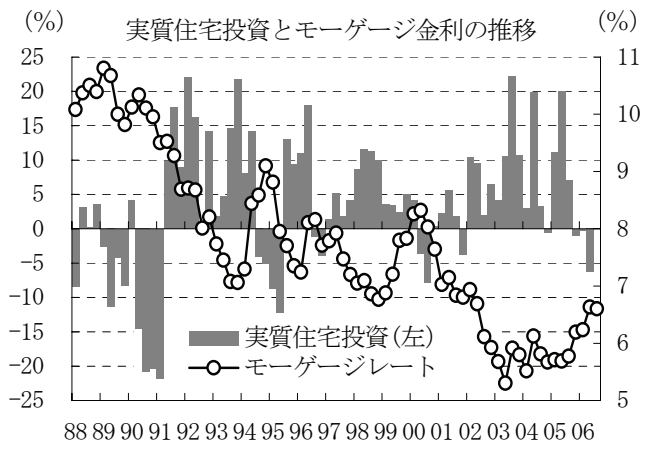
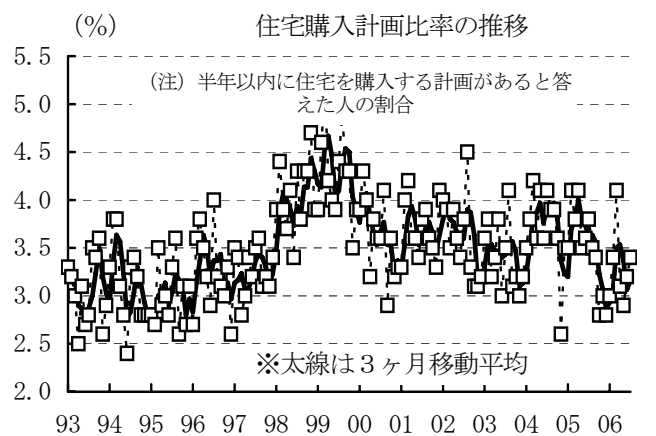
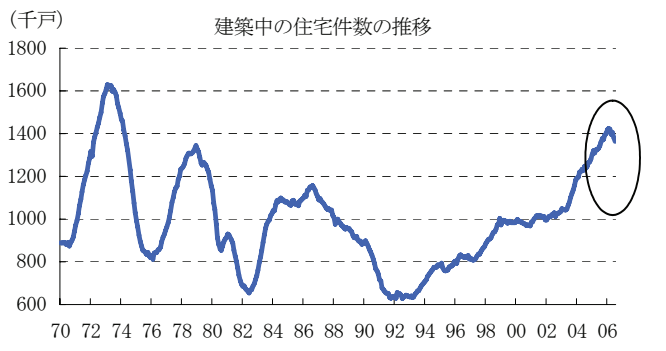
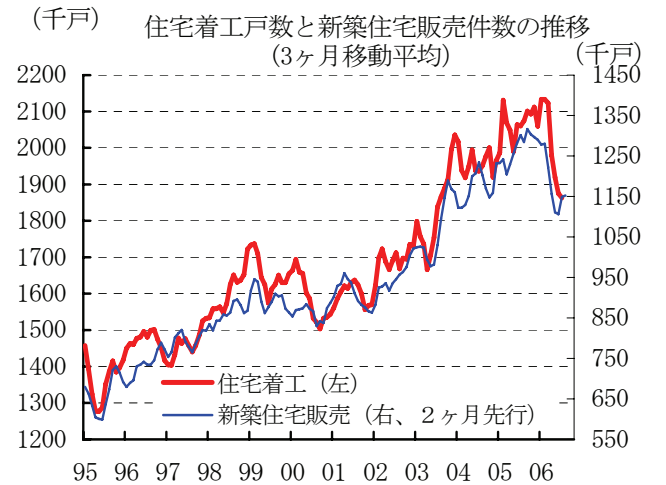
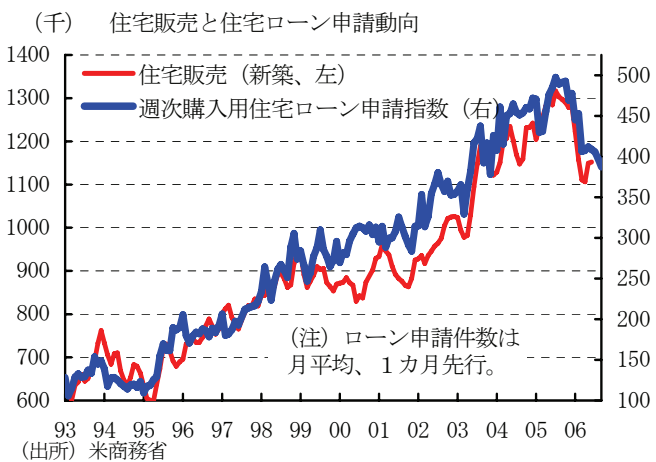
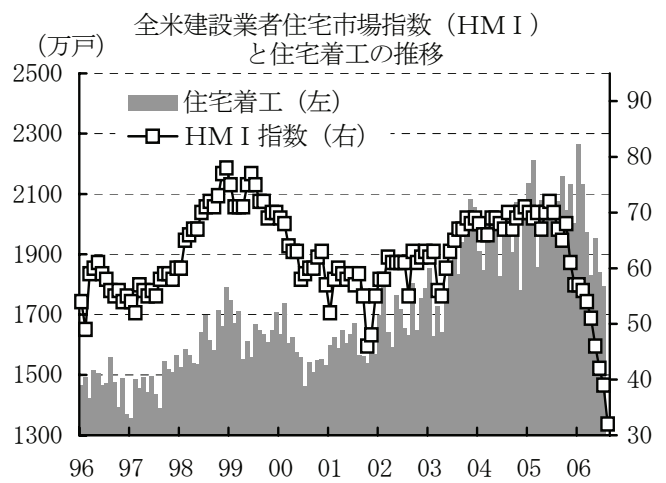
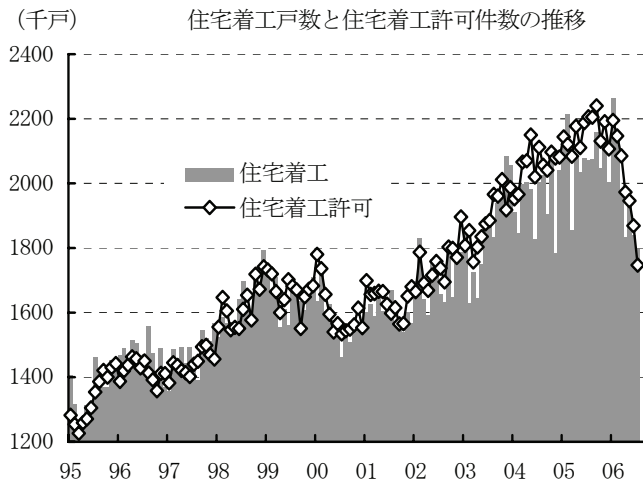
**住宅着工件数は今後も
縮小傾向を辿る公算**

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、高い水準を維持しているが、金利上昇によって縮小傾向を辿っている。

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		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	
2006/6/16	567.6	-0.8	414.8	0.0	1466.1	-2.2	419.0	0.9	3682.4	-4.5	6.73
2006/6/23	529.6	-6.7	389.0	-6.2	1356.0	-7.5	393.6	-6.1	3382.5	-8.1	6.86
2006/6/30	561.0	5.9	414.2	6.5	1423.9	5.0	414.6	5.3	3631.3	7.4	6.80
2006/7/7	566.8	1.0	425.0	2.6	1400.5	-1.6	423.9	2.2	3562.6	-1.9	6.81
2006/7/14	540.8	-4.6	398.5	-6.2	1377.6	-1.6	402.6	-5.0	3439.2	-3.5	6.73
2006/7/21	533.8	-1.3	389.0	-2.4	1385.2	0.6	399.8	-0.7	3343.6	-2.8	6.69
2006/7/28	527.6	-1.2	376.2	-3.3	1417.2	2.3	399.5	-0.1	3214.5	-3.9	6.62
2006/8/4	553.3	4.9	388.9	3.4	1518.1	7.1	419.8	5.1	3354.1	4.3	6.45
2006/8/11	561.2	1.4	385.9	-0.8	1587.5	4.6	428.2	2.0	3350.5	-0.1	6.54

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。