

米国 ハリケーン回避の動きで8、9月の変動幅が拡大(06年9月住宅着工件数)

発表日:06年10月18(水)

～住宅購入用ローンの低下、許可件数の減少は、今後も着工件数の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			
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	1833	1478	44	311	168	298	910	457	1869	6.72	42
06/07	1760	1445	83	232	148	293	889	430	1763	6.71	39
06/08	1674	1367	41	266	156	261	855	402	1727	6.41	33
06/09	1772	1426	32	314	134	270	975	393	1619	6.28	30
06/10										6.30	31

(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+5.9%の 177.2万戸と市場予 想を上回った

06年9月の住宅着工件数は、177.2万戸（季節調整済み、年率換算）と市場予想の164.0万戸を上回った。前月比で+5.9%と4ヵ月ぶりに拡大した（7、8月合計で0.3万戸下方改定）。構造別では、一戸建てが前月比+5.9万戸、集合住宅が同+3.9万戸増加した。地域別では、北東部、西部が減少した一方、中西部、南部で増加した。

9月の着工件数の増 加は一時的であり、 秩序だった住宅市場 の調整持続

9月に入ってハリケーンの襲来予想数が大幅に下方修正されたため、8月にハリケーンの襲来を警戒して先送りされた南部での着工が一気に顕在化したことで住宅着工件数が増加した。このような特殊要因によって、8、9月の着工件数は変動が大きくなったが、均してみると減少傾向が続いている。さらに、住宅販売に先行する住宅購入用ローン申請件数が10月に減少していること、9月の許可件数が2001年10月以来の水準まで減少していることから、住宅市場の減少傾向は続いていると判断される。

このように住宅市場では、限定的な長期金利の上昇、良好な雇用所得環境によって、住宅部門でのフロスの解消が秩序だったペースで進展している。

住宅市場指数は10月 も住宅部門の停滞が 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10月には31と前月から上昇したものの1991年2月以来の低い水準にとどまっている。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ている。

10月のNAHB住宅市場指数の内訳をみると、購入者側では「現在の住宅販売指数」が32と前月と変わらずとなったが、「客足指数」が23と前月から1ポイント改善しており、購買環境の悪化による購入意欲の減退に歯止めがかかった可能性がある。供給サイドでは、「6ヵ月後の販売見通し指数」が41と前月比4ポイント上昇し、建

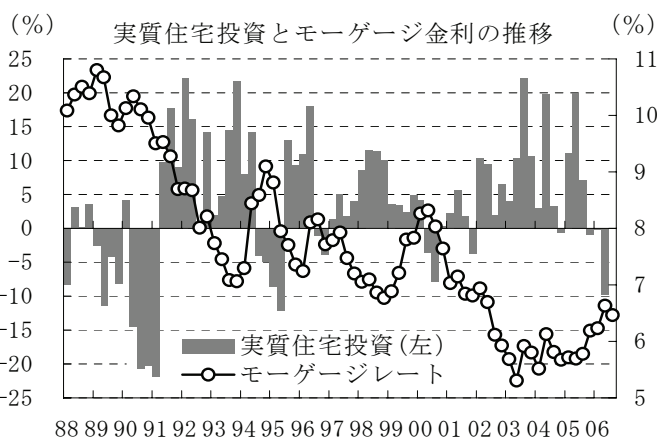
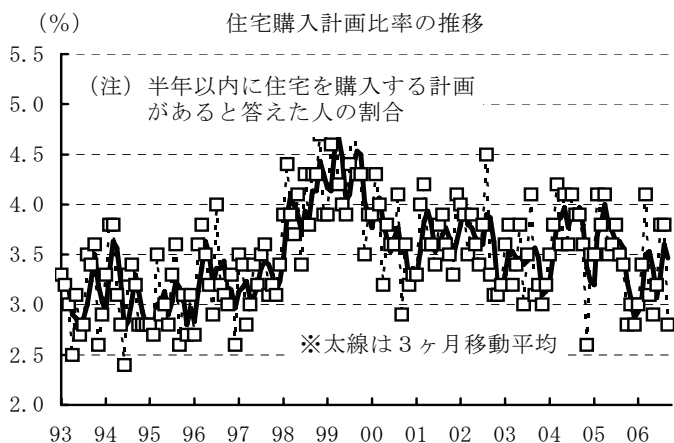
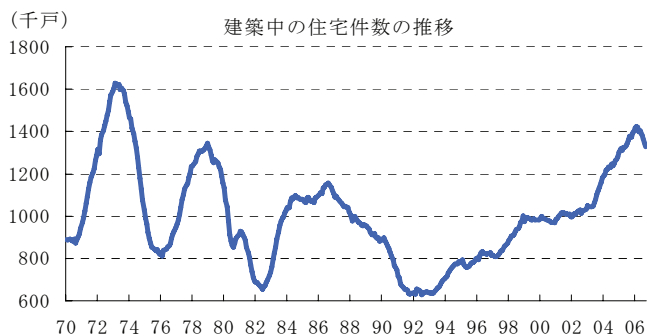
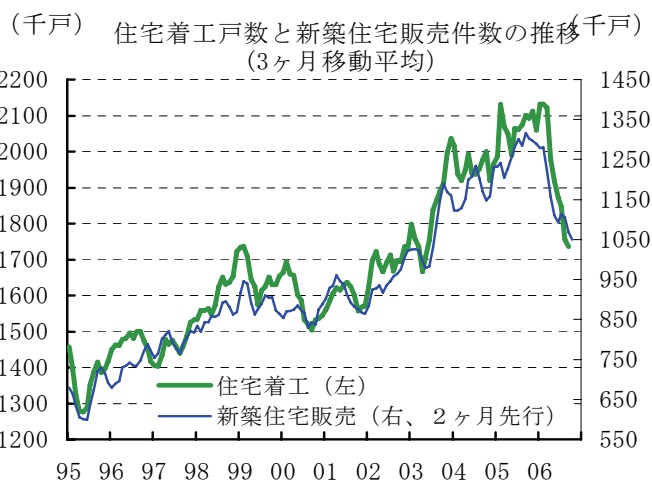
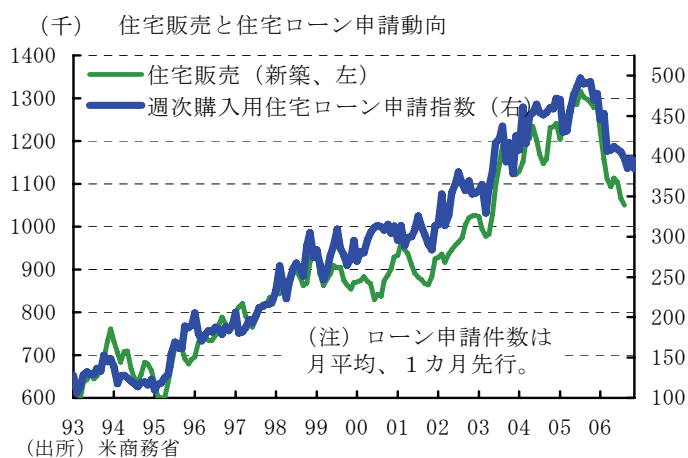
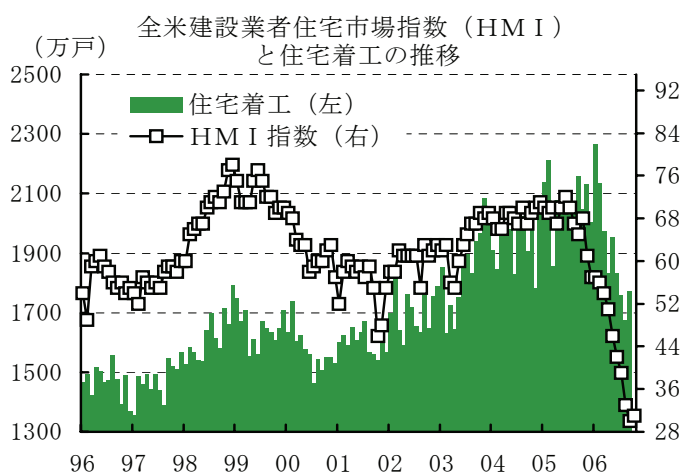
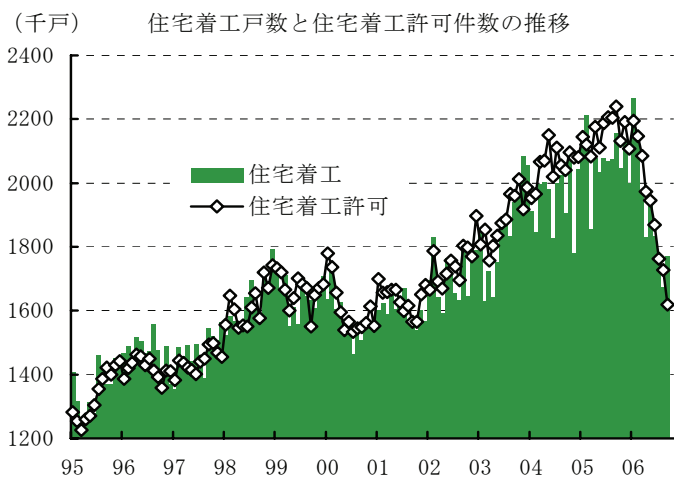
築業者の先行きに対する悲観的な見方が弱まったものの、水準が低いことから目先見込み建築の抑制が続くと予想される。

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、これまでのモーゲージ金利上昇の影響で減少傾向を辿ると予想される。このため、住宅着工件数は160万戸前後まで縮小傾向を辿る公算が大きい。

しかし、住宅販売に4ヵ月先行するモーゲージ金利は足下で低下していることから、雇用・所得の拡大が続くなか、年明けにも住宅販売の減少に歯止めがかかると予想される。そして、遅れて影響を受ける住宅投資は、2007年4～6月期に増加に転じる公算が大きい。



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。