

米国 雨にも負けず暖冬で集合住宅が大幅に増加(06年12月住宅着工件数)

発表日:2007年1月18日(木)

～在庫の高止まりによって今後も減少が続くものの、2007年4-6月期に下げ止まる可能性～

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			
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	1659	1365	41	253	160	255	846	398	1727	6.41	33
06/09	1724	1393	29	302	137	269	938	380	1638	6.28	30
06/10	1478	1187	39	252	147	235	715	381	1553	6.30	31
06/11	1572	1282	22	268	156	225	844	347	1513	6.13	33
06/12	1642	1230	62	350	196	229	827	390	1596	6.12	33
07/01										6.16	35

(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+4.5%の

164.2万戸と市場予想を上回った

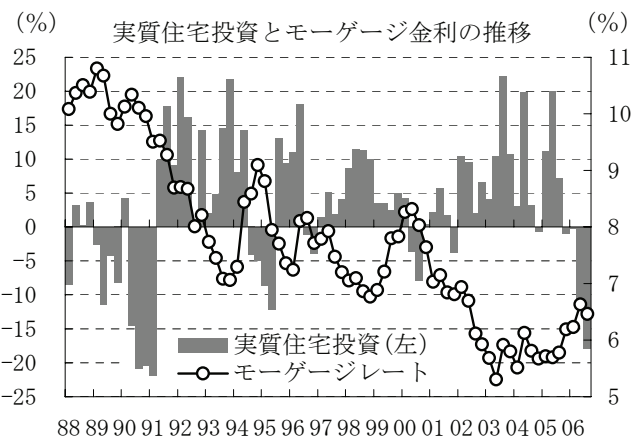
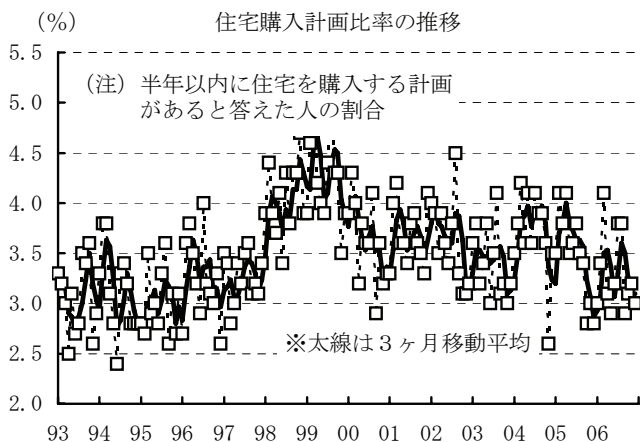
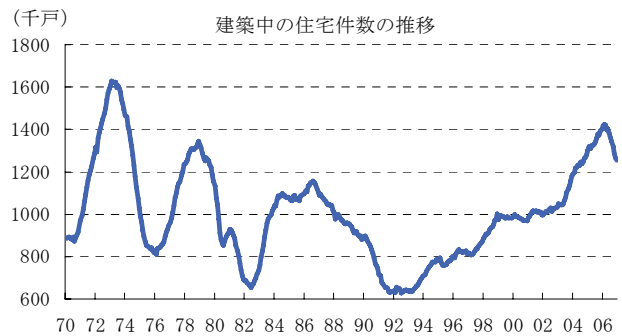
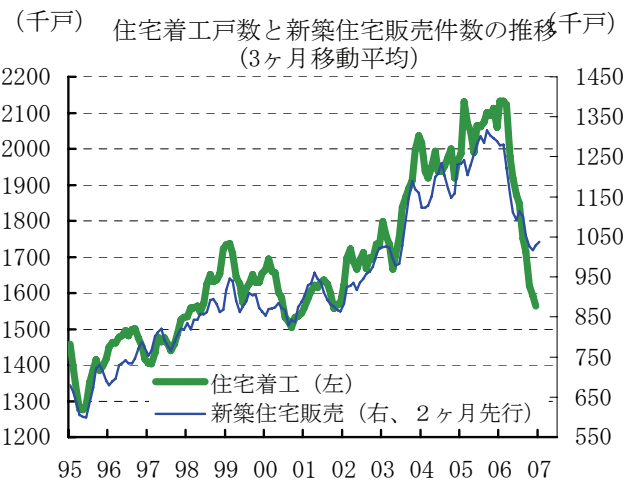
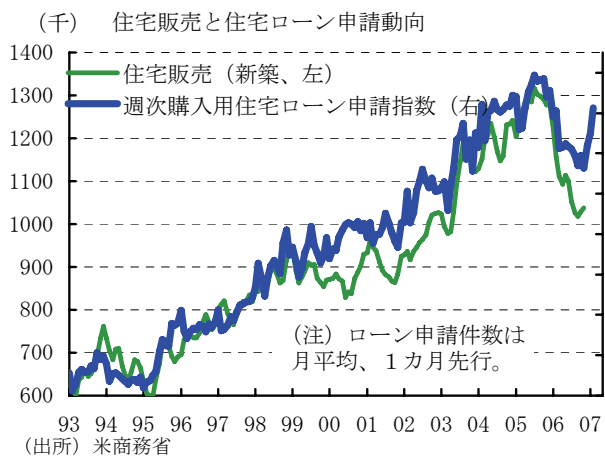
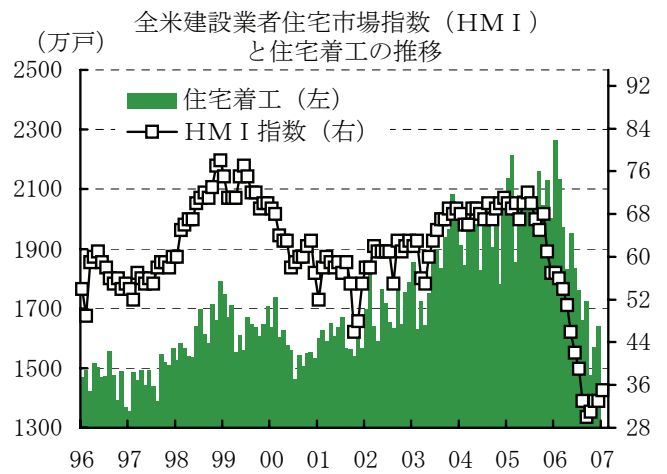
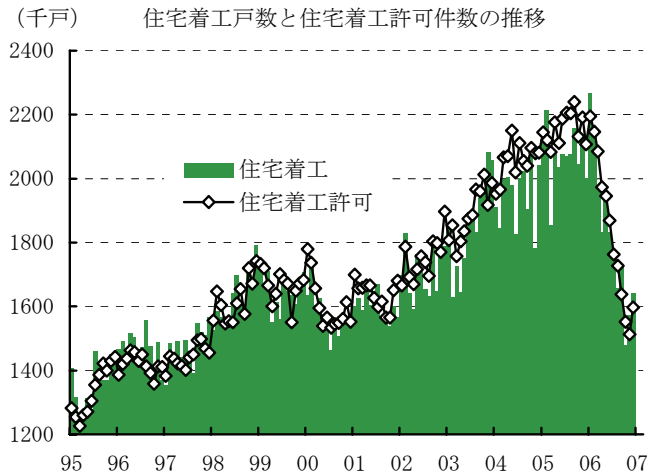
2006年12月の住宅着工件数は、164.2万戸（季節調整済み、年率換算）と前月比で+4.5%増加し、市場予想の156.5万戸を上回った（10、11月合計で2.6万戸下方改定）。12月は雨が多かったものの暖冬でもあった。このため、賃貸需要の高まりを受け建設需要が増加している集合住宅の着工が押し上げられた。一戸建てが前月比▲5.2万戸と減少したが、集合住宅が同+12.2万戸増加した。地域別では、南部が減少した一方、西部、北東部、中西部は増加した。このように、12月は天候要因によって押し上げられたとみられ、住宅着工は依然減少傾向にあると判断される。

12月の許可件数も増加したが、暖冬の影響を受けたと考えられること、依然在庫の水準が高いことから、1月の住宅着工は再び減少すると予想される。ただし、足下で寒波が到来しているが1月前半は暖冬だったこともあり、小幅減少にとどまろう。

住宅販売は増加に転じるものの、着工件数は2007年前半減少が続く公算

今後住宅販売の緩やかな増加が見込まれるものの、住宅の在庫水準が高いため、住宅着工件数は2007年前半減少が続くと予想される。ただし、暖冬が続くようであれば2007年1～3月期の着工件数が一時的に増加する可能性がある。

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、金利低下によって2006年11、12月、2007年1月と増加している。金利以外でも、雇用・所得の拡大に加えて、政策金利が引き上げられたにもかかわらず銀行の貸出基準が引き締められていないため資金調達は容易な状況が続いており、需要を下支えしている。このような住宅需要のもと、建築業者のマインドを示すNAHB住宅市場指数（50が拡大縮小の分岐点）は、2006年9月の30をボトムに2007年1月には35まで上昇しているが、水準は低いものにとどまっている。



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。