

米国 許可件数が大幅に減少しており着工件数の減少トレンドに変化なし (07年4月住宅着工件数)

発表日: 2007年5月16日(水)

～在庫の高止まりを背景に今後も減少傾向を辿る公算～

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			
06/04	1821	1510	56	255	180	338	877	426	1987	6.54	51
06/05	1944	1582	50	312	197	290	944	513	1918	6.64	46
06/06	1819	1469	44	306	167	292	906	454	1879	6.72	42
06/07	1746	1434	82	230	147	292	880	427	1774	6.71	39
06/08	1646	1355	40	251	158	250	842	396	1731	6.41	33
06/09	1721	1391	29	301	137	267	937	380	1654	6.28	30
06/10	1470	1181	38	251	147	232	713	378	1560	6.30	31
06/11	1565	1273	20	272	153	227	828	357	1527	6.13	33
06/12	1629	1241	49	339	174	226	808	421	1628	6.12	33
07/01	1403	1123	23	257	188	190	699	326	1566	6.21	35
07/02	1487	1188	30	269	134	163	798	392	1541	6.16	39
07/03	1491	1206	34	251	131	226	764	370	1569	6.07	36
07/04	1528	1225	36	267	172	194	763	399	1429	6.16	33
07/05										6.12	30

(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+2.5%の
152.8万戸と市場予
想の減少に反し増加
した**

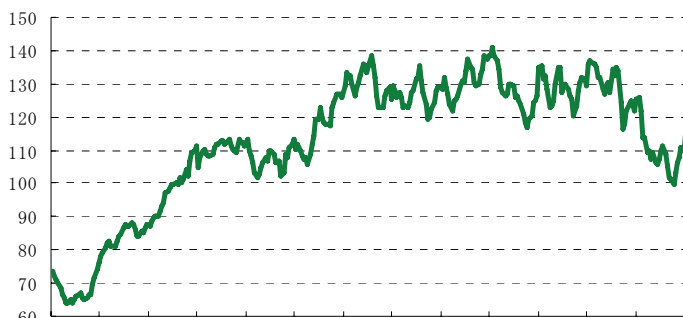
07年4月の住宅着工件数は152.8万戸(季節調整済み、年率換算)と市場予想の148.0万戸への減少に反し前月比+2.5%となった(今回2005年1月に遡って改定が実施された)。中西部で減少したものの、南部が横ばい、北東部、西部が増加した。許可済み未着工件数が高い水準にあったこと、4月の後半に天候が回復したことによって押し上げられた。一方、4月の許可件数が142.9万戸と前月から大幅に減少し97年6月以来の低い水準となったことから、5月の住宅着工件数は減少する公算が大きい。このように、住宅の在庫水準の高さを背景とした住宅着工件数の減少傾向は持続していると判断される。

**住宅販売の増加により
2007年後半に着工件
数の減少ペースが鈍化
する公算**

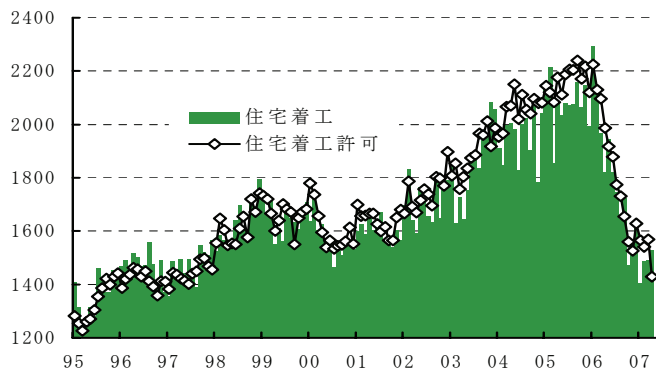
建築業者のマインドを示すNAHB住宅市場指数(50が拡大縮小の分岐点)は、2006年9月の30をボトムに2007年2月にかけて改善したが3月に低下に転じ5月に再び30まで悪化した。一方で、需要側をみると住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入口ローン申請件数は、雇用・所得の拡大が続くもとの、5月第2週にかけて増加している。また、4月にかけて銀行の融資基準が引き締められたが、アフォーダビリティが昨年7月をボトムに水準を切り上げているように住宅の購入環境の改善が続いていることから、その影響は軽微なものにとどまるとみられる。以上のことから、年前半は住宅販売が増加するなかで、住宅着工の大幅な減少が続くと予想される。

年後半には、所得の拡大、住宅価格や金利の低下による住宅販売の緩やかな増加が見込まれるなかで、住宅の在庫水準が低下に転じ住宅着工件数の減少ペースが鈍化する公算が大きい。

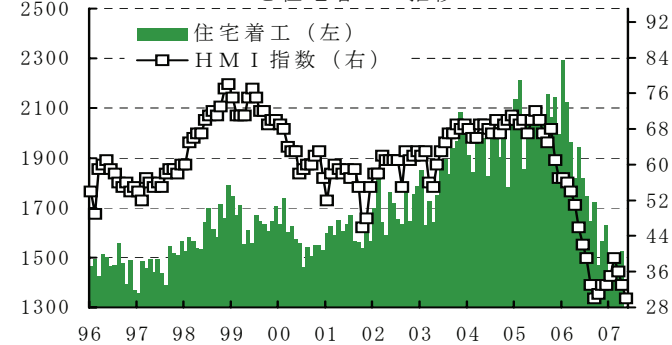
米アフォーダビリティの推移



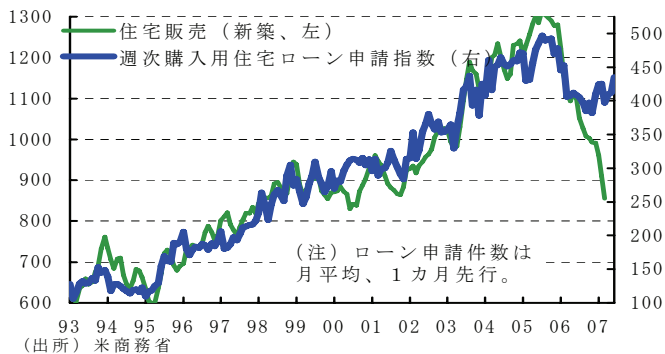
(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



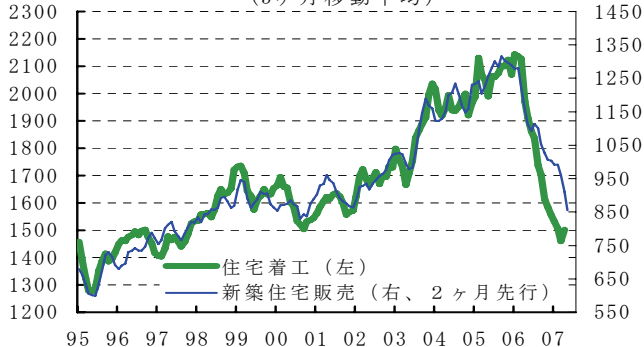
8 (万戸) 全米建設業者住宅市場指数 (HMI) と住宅着工の推移



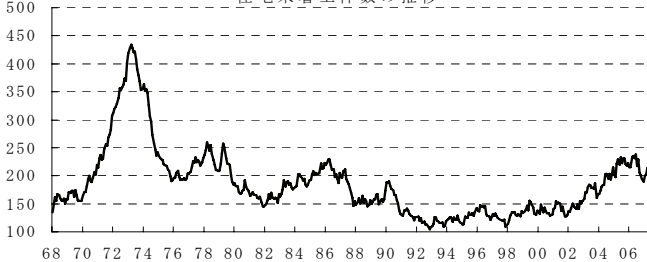
(千) 住宅販売と住宅ローン申請動向



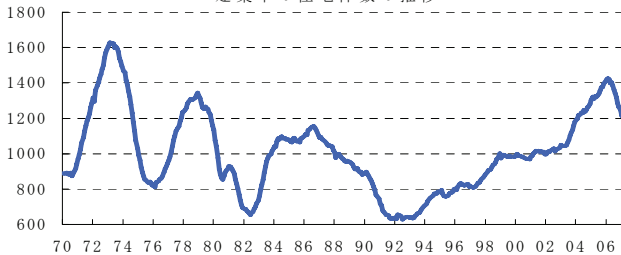
(千戸) 住宅着工戸数と新築住宅販売件数の推移 (3ヶ月移動平均)



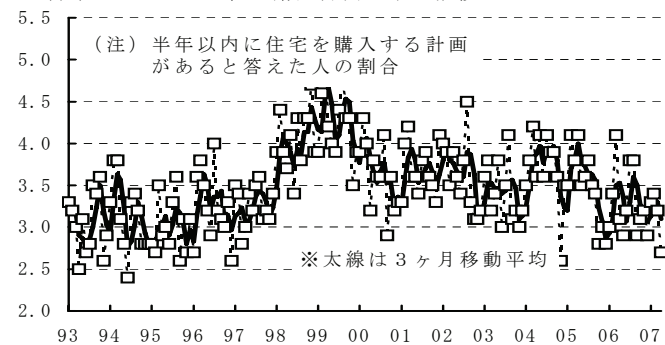
(千戸) 住宅未着工件数の推移



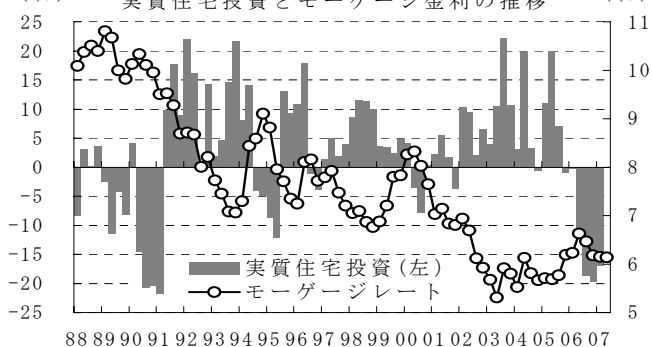
(千戸) 建築中の住宅件数の推移



(%) 住宅購入計画比率の推移



(%) 実質住宅投資とモーゲージ金利の推移



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。