

米国 着工件数の減少トレンド持続(07年5月住宅着工件数)

発表日: 2007年6月19日(火)

～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				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								
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	1205	36	250	129	226	765	371	1569	6.07	36
07/04	1506	1211	34	261	166	206	738	396	1457	6.16	33
07/05	1474	1170	33	271	192	238	726	318	1501	6.23	30
07/06										6.61	28

(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▲2.1%の 147.4万戸と市場予 想を小幅上回った

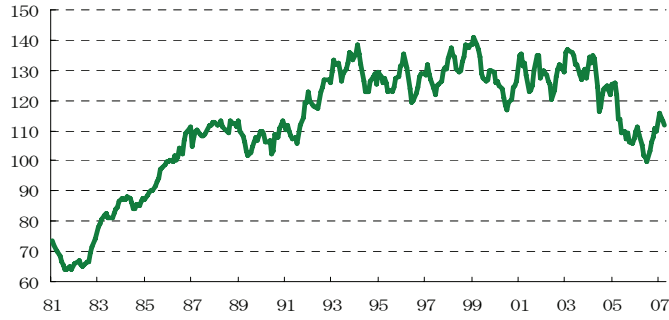
07年5月の住宅着工件数は147.4万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比▲2.1%となった。市場予想の147.2万戸を上回ったが4月分が2.2万戸下方改定されており実態は予想よりも弱い内容といえよう。北東部、中西部が増加したものの南部、西部で減少した。特に西部の減少幅が大きかった。5月の許可件数が150.1万戸と前月から増加したことから、6月の住宅着工件数は小幅増加する可能性が高い。しかし、住宅建設の基調を決める一戸建ての許可件数が減少傾向を辿っていること、住宅在庫の水準が高止まりしていることから、住宅着工件数の減少傾向に変化の年かの兆しはみられない。

住宅販売の増加により 2007年後半には着工 件数の減少ペースが鈍 化する公算

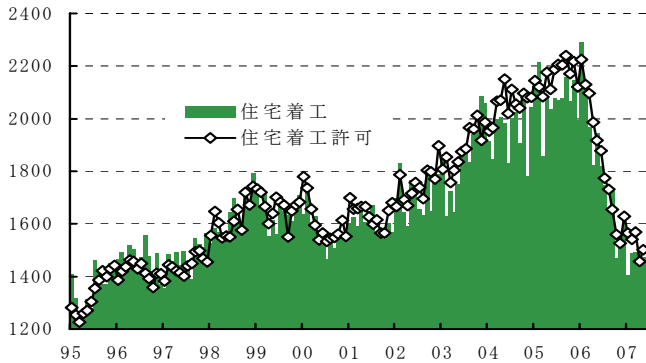
建築業者のマインドを示すNAHB住宅市場指数(50が拡大縮小の分岐点)は6月に28まで悪化した。一方、需要側をみると住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入用ローン申請件数は、雇用・所得の拡大が続くもとの、6月第2週にかけて増加している。また、4月にかけて銀行の融資基準が引き締められたが、アフォーダビリティが昨年7月をボトムに水準を切り上げているように住宅の購入環境の改善が続いていることから、その影響は軽微なものにとどまるとみられる。以上のことから、前半は住宅販売が下げ止まるなかで、住宅着工の大幅な減少が続くと予想される。

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。

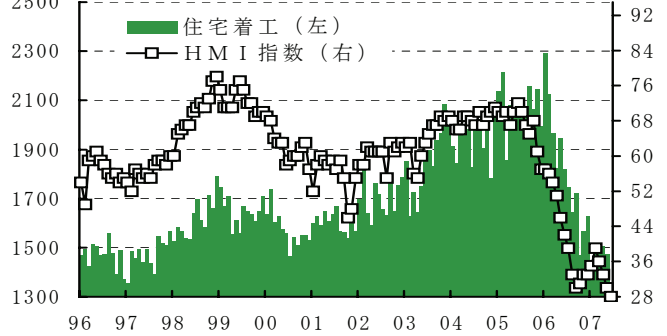
米アフォーダビリティの推移



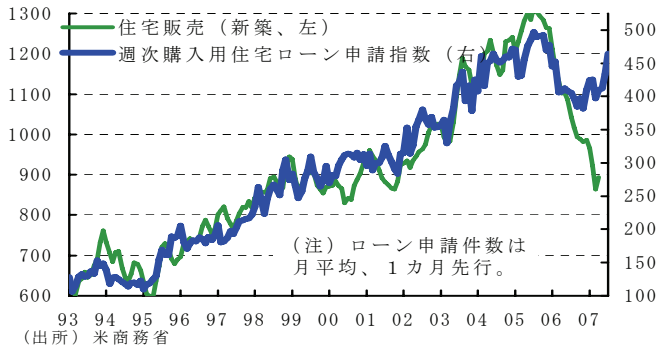
(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



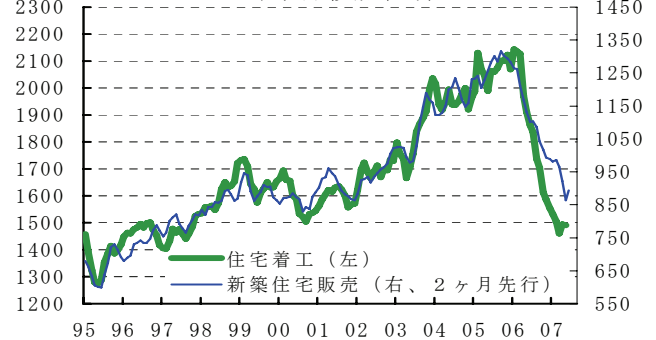
(万戸) 全米建設業者住宅市場指数 (HMI) と住宅着工の推移



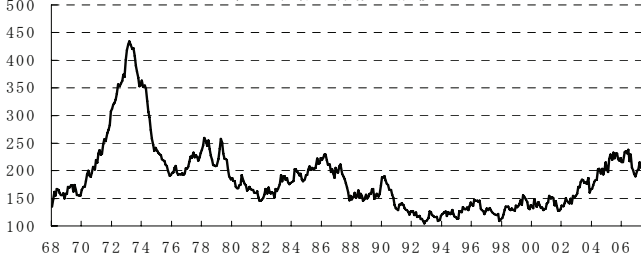
(千) 住宅販売と住宅ローン申請動向



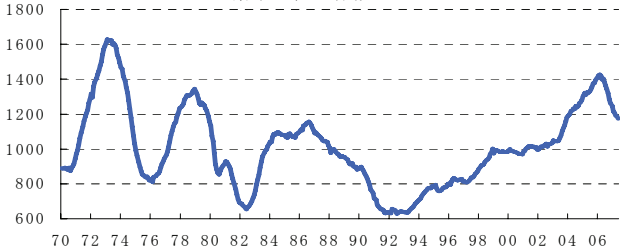
(千戸) 住宅着工戸数と新築住宅販売件数の推移 (3ヶ月移動平均)



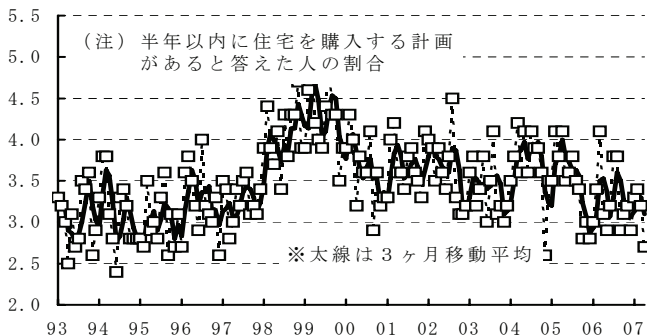
(千戸) 住宅未着工件数の推移



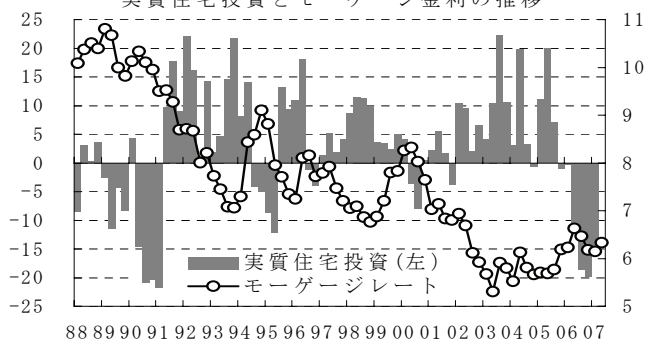
(千戸) 建築中の住宅件数の推移



(%) 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。