

米国 集合住宅の急増により2008年6月以来の100万戸台回復

(13年3月住宅着工件数)

発表日：2013年4月16日(火)

～住宅販売の回復傾向や在庫率の低下が押し上げ～

第一生命経済研究所 経済調査部

主任エコノミスト 桂畑 誠治

03-5221-5001

3月の住宅着工件数は103.6万戸と前月比+7.0%増加

13年3月の住宅着工件数（季節調整済み、年率換算）は、103.6万戸と前月比+7.0%増加し、2008年6月以降で初めて100万戸台を回復した。市場予想中間値93.0万戸を大幅に上回ったうえ、1、2月合計で4.3万戸上方改定された。住宅着工件数は依然として06年1月の227.3万戸を大幅に下回っているが、着実に回復している。地域別では、天候の悪化で北東部が減少したものの、南部、西部、中西部が増加した。形態別にみると、住宅着工の基調を決める「一戸建て住宅」が前月に大幅増となった反動もあり減少したが、変動の大きい「集合住宅」が急増した。

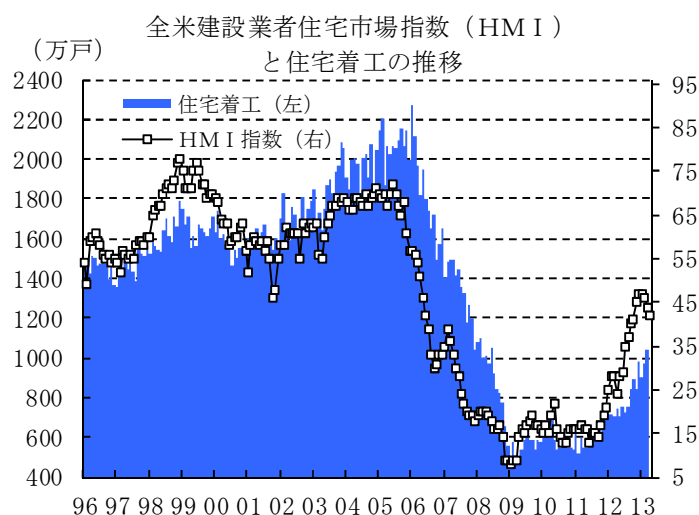
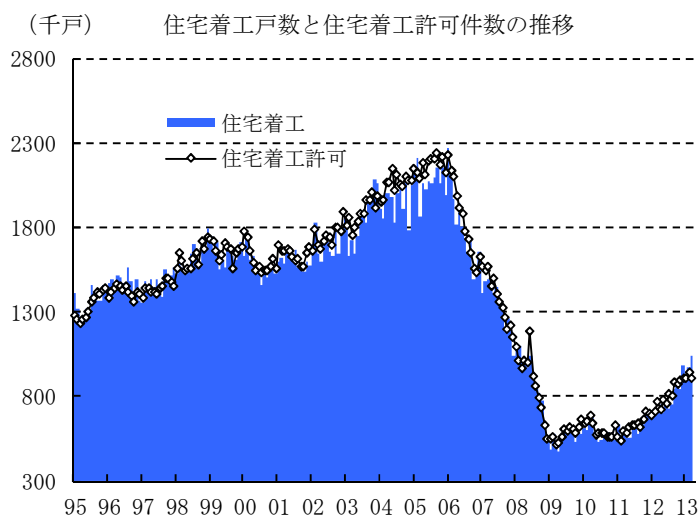
一方、2月の住宅着工許可件数（季節調整済み、年率換算）は建設中の物件の増加傾向を背景に90.2万戸と前月比▲3.9%減少し、市場予想中間値の94.2万戸を下回った。一戸建て住宅が減少したうえ、集合住宅が縮小した。地域では、市場規模の大きい南部、西部が大幅な減少となった。

住宅市場では、一戸建て住宅販売が回復傾向を辿っているほか、賃貸需要が強い中で、供給が絞られていたことから、在庫率は過去最低水準で推移している。このような状況のもと、住宅建築業者が住宅市場の先行きに対して楽観的な見方を強めており、住宅着工件数は回復ペースを速めている。

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	一戸建て	2～4戸	5戸以上	北東部	中西部	南部	西部				
12/04	747	504	9	234	80	125	395	147	723	475	22	226	88	114	359	162	4.06	24
12/05	706	513	15	178	76	108	365	157	784	490	22	272	78	119	412	175	3.94	28
12/06	754	531	8	215	78	98	366	212	760	491	21	248	82	119	381	178	3.87	29
12/07	728	506	11	211	86	111	348	183	811	511	29	271	91	114	404	202	3.76	35
12/08	750	538	7	205	74	130	376	170	801	511	27	263	83	123	409	186	3.80	37
12/09	843	590	8	245	77	147	418	201	890	550	27	313	88	145	451	206	3.66	40
12/10	889	589	19	281	78	156	438	217	868	566	24	278	81	148	452	187	3.60	41
12/11	841	570	10	261	68	154	451	168	900	568	28	304	79	158	466	197	3.53	45
12/12	982	617	18	347	116	187	465	214	909	573	28	308	99	141	447	222	3.50	47
13/01	902	616	11	275	86	96	485	235	904	584	26	294	99	143	444	218	3.65	47
13/02	968	650	9	309	104	136	505	223	939	598	33	308	81	145	482	231	3.75	46
13/03	1036	619	25	392	98	149	560	229	902	595	24	283	101	142	452	207	3.80	44
13/03																	3.68	42

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。



着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は61.9万戸と前月比▲4.8%減少

形態別の詳細をみると、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は61.9万戸と前月比▲4.8%減少し、依然ピークの約180万戸を大幅に下回ったままだ。一方、変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、3月に41.7万戸、前月比で+31.1%と急増した。集合住宅の着工件数は低い金利水準、賃貸需要の拡大等を背景に00年～07年の平均的な水準である約32万戸を大幅に上回った。

4月の住宅着工に関しては、3月の「一戸建て住宅着工許可件数」が59.5万戸と前月比▲0.5%低下したことから、一戸建て着工件数は前月比で減少すると予想される。また、3月の集合住宅の着工許可件数が30.7万戸と前月比▲10.0%減少しており、集合住宅の着工件数も減少するとみられ、4月の住宅着工件数は一旦水準を切り下げると予想される。

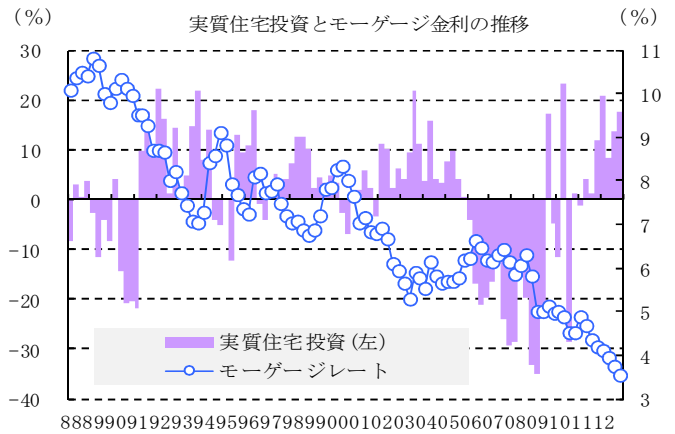
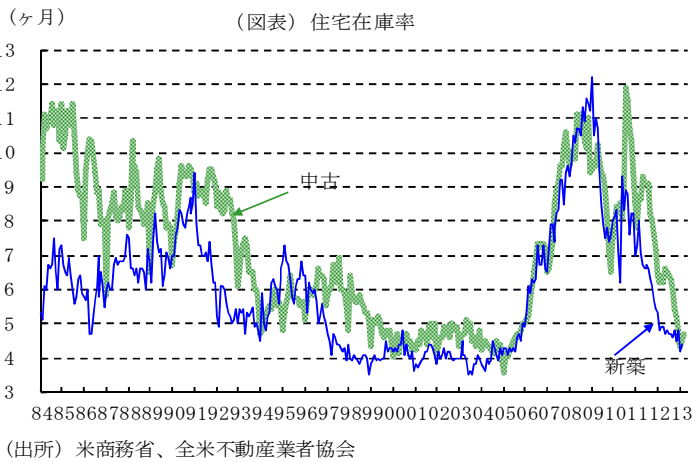
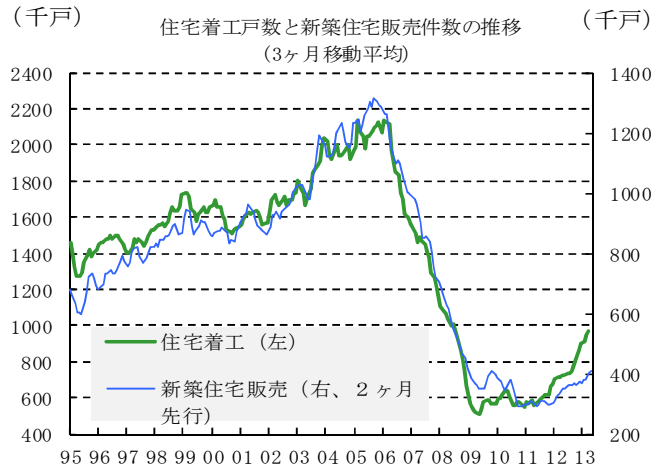
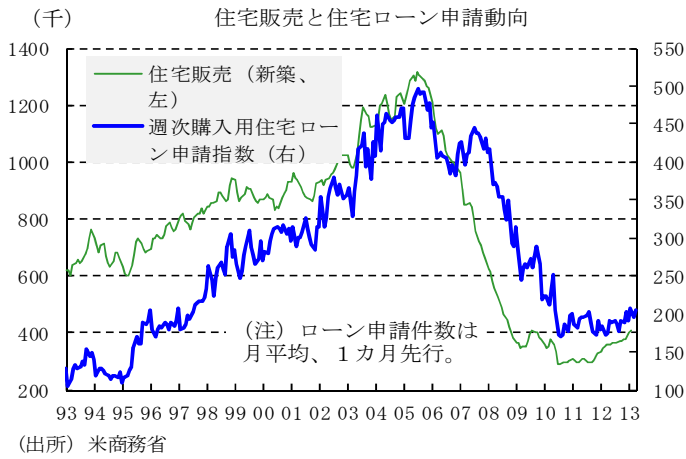
NAHB住宅市場指数は4月に42(前月44)と悪化

建築業者のマインドを示すNAHB(全米住宅建築業協会)住宅市場指数は、4月に42と前月の44から低下し、拡大縮小の分岐点である50を下回っている。ただし、先行きの住宅販売見通しが53に上昇するなど建築業者の先行き回復期待は強まっており、住宅建設市場の回復ペース加速を示唆している。

13年は住宅販売の回復傾向、低い在庫率を背景に住宅着工件数の高い伸びが見込まれる

13年の住宅販売を取り巻く環境をみると、所得の増加のほか、所得に対する販売価格の安定、低いモーゲージ金利などの押し上げ要因がある。一方で、高い失業率、住宅購入者のクレジットスコアの低下等を背景に、金融機関が住宅ローンの融資スタンスを大幅に緩和するには時間がかかると見込まれるため、13年の住宅販売は緩やかに増加すると予想される。ただし、住宅の在庫率が過去最低水準に低下していることや賃貸需要も強いことから、13年の住宅着工件数は12年の前年比+27.8%と同程度の高い伸びとなる公算が大きい。

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。



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。