

米国 変動の大きい集合住宅の大幅減により下振れ(13年6月住宅着工件数)

発表日：2013年7月18日(木)

～住宅需要は7月にかけて一段と強まっている～

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

6月の住宅着工件数は83.6万戸と前月比▲9.9%減少

13年6月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、83.6万戸と市場予想中間値96.0万戸への増加に反し、前月比▲9.9%減少した(4、5月合計で1万戸上方改定)。一部の地域が高温や熱帯低気圧の襲来に伴う大雨などの影響を受けたほか、建設中の物件の増加によって、許可済み未着工の物件が拡大していることが下振れ要因になったとみられ、住宅建設需要は引き続き強いと判断される。形態別にみると、住宅着工の基調を決める「一戸建て住宅」が小幅減少にとどまったが、変動の大きい「集合住宅」が大幅に縮小した。地域別では、北東部、中西部、南部、西部が減少した。

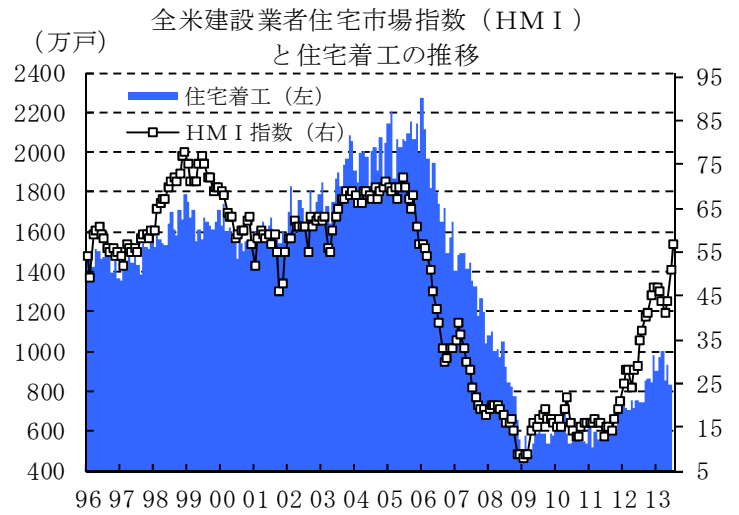
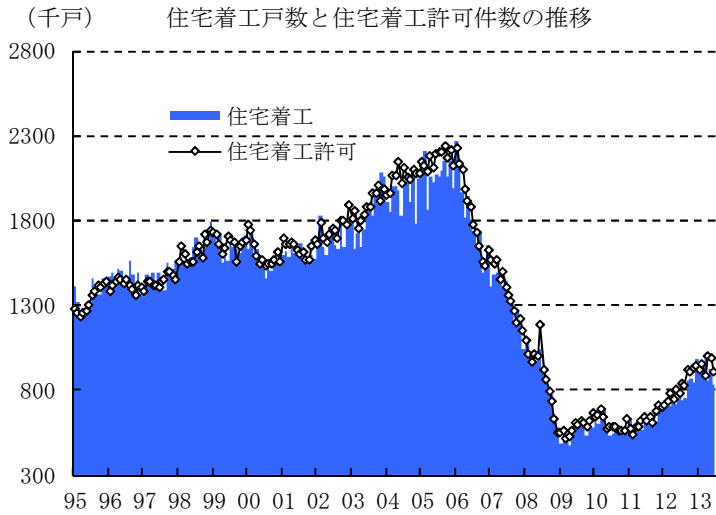
一方、6月の住宅着工許可件数(季節調整済み、年率換算)は建設中の物件の増加傾向を背景に91.1万戸と前月比▲7.5%減少し、市場予想中間値の100.0万戸を下回った(4、5月合計で1.1万戸上方改定)。一戸建て住宅は増加したものの、集合住宅が減少した。地域別では、市場規模の大きい南部、西部、中西部が減少した。

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なかで、供給不足もあり在庫率が過去最低水準で推移している。このような状況のもと、7月の住宅販売が一段と増加していると見込まれることや、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いることから、住宅着工件数は年後半に回復ペースを速めると予想される。

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	
12/07	741	512	12	217	88	116	351	186	839	520	29	290	90	118	427	204	3.76	35
12/08	749	537	7	205	75	128	376	170	827	520	28	279	82	128	430	187	3.80	37
12/09	854	591	9	254	79	147	424	204	921	559	29	333	88	150	475	208	3.66	40
12/10	864	595	17	252	75	151	425	213	908	570	26	312	82	156	479	191	3.60	41
12/11	842	576	10	256	68	154	449	171	933	574	29	330	78	164	488	203	3.53	45
12/12	983	620	18	345	115	190	465	213	943	584	30	329	100	146	471	226	3.50	47
13/01	898	614	11	273	87	95	483	233	915	588	26	301	100	147	448	220	3.65	47
13/02	969	652	10	307	106	135	505	223	952	600	31	321	83	148	488	233	3.75	46
13/03	1005	623	26	356	94	140	554	217	890	599	25	266	100	139	450	201	3.80	44
13/04	852	593	15	244	79	154	412	207	1005	614	25	366	99	165	515	226	3.64	41
13/05	928	596	10	322	107	136	482	203	985	620	27	338	101	153	510	221	3.86	44
13/06	836	591	9	236	94	126	424	192	911	624	26	261	107	146	453	205	4.34	51
13/07																	4.68	57

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59.1万戸と前月比▲0.8%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59.1万戸と前月比▲0.8%減少し、依然ピークの約180万戸を大幅に下回ったままである。一方、変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、6月に24.5万戸、前月比▲26.2%と大幅減少となった。集合住宅の着工件数は、00年～07年の平均的な水準である約32万戸を下回ったものの、賃貸需要が拡大していること等を背景に再び増加すると予想される。

7月の住宅着工件数は小幅増加する見込み

7月の住宅着工に関しては、6月の集合住宅の着工許可件数が28.7万戸と前月比▲21.4%減少しており、集合住宅の着工件数は大幅に減少するとみられる。一方、6月の「一戸建て住宅着工許可件数」が62.4万戸（前月比+0.6%）と3ヶ月連続で増加しており、一戸建て着工件数は前月比で増加すると予想され、7月の住宅着工件数は小幅増加する可能性がある。

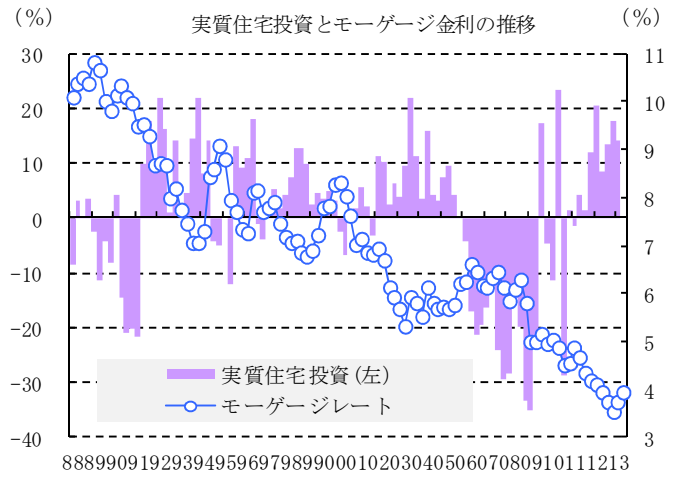
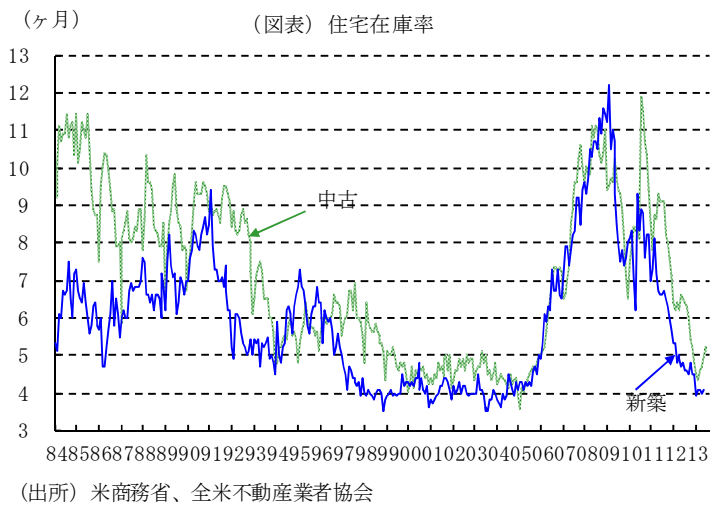
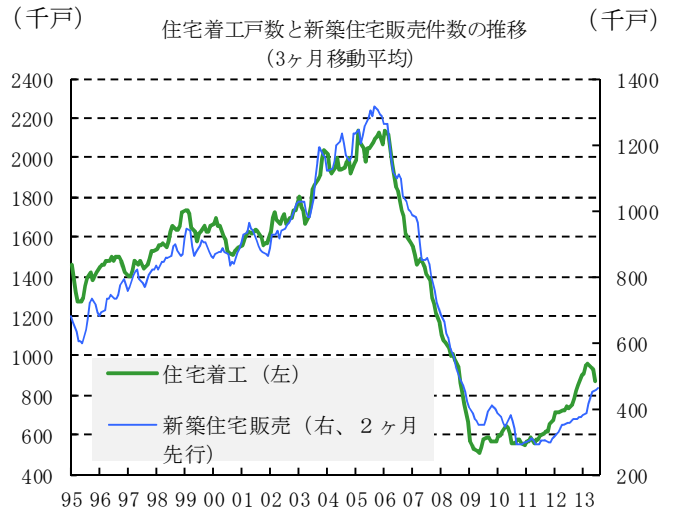
NAHB住宅市場指数は7月に57（前月52）と大幅改善

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、7月に57と前月の52から大幅に上昇した。現状販売指数が60と水準を切り上げており、金利上昇の影響はみられない。また、先行きの住宅販売見通しが67に大幅上昇するなど建築業者の先行き拡大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、モーゲージ金利の底打ちに伴う駆け込み、投資マネーの流入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。しかし、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。