

米国 拡大ペース鈍化(14年5月住宅着工件数)

発表日：2014年6月17日(火)

～人手不足が制約要因となるが、販売の拡大、低い在庫率を背景に増加傾向を維持する見込み～

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

5月の住宅着工件数は100.1万戸と前月比▲6.5%減少

14年5月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、100.1万戸(前月比▲6.5%、前月同+12.7%)と縮小したうえ、市場予想中間値103.0万戸(前月比▲3.9%)を下回った。形態別では、変動の大きい「集合住宅」、住宅着工の基調を決める「一戸建て住宅」がともに減少した。地域別(一戸建て)では、南部は需要が強いという、未着工件数の減少により前月比+2.4%と拡大した一方、未着工の増加した北東部が前月比▲1.9%と小幅減少したほか、4月の高い伸びの反動により西部が前月比▲22.2%、中西部が前月比▲9.6%と大幅な減少となった。

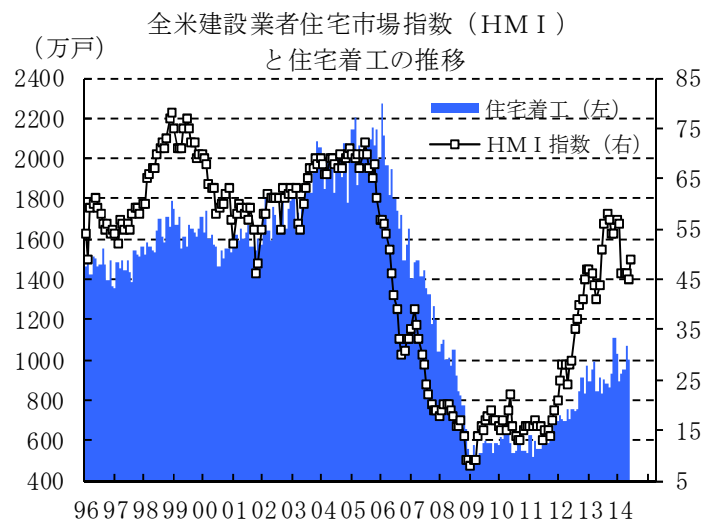
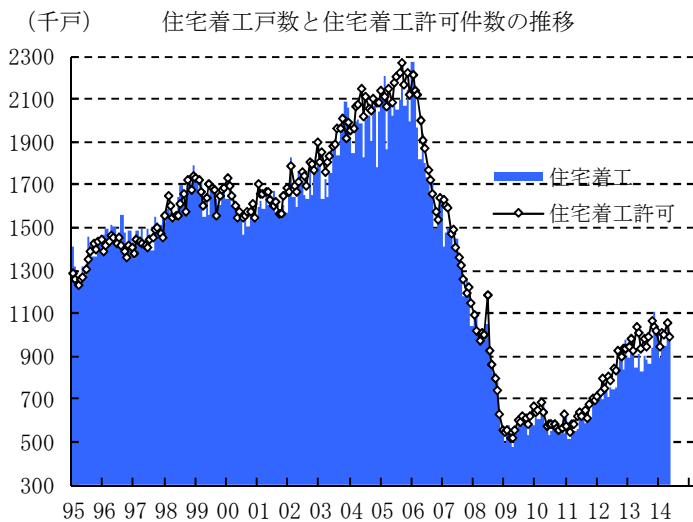
一方、5月の住宅着工許可件数(季節調整済み、年率換算)は、99.1万戸と前月比▲6.4%減少し、市場予想中間値の105.0万戸(前月比▲0.9%)を下回った。一戸建て住宅が前月比+3.7%と2ヵ月ぶりに増加したものの、集合住宅が同▲19.5%と大幅な減少となった。地域別(一戸建て)では、南部、西部、中西部、北東部の全ての地域で増加した。集合住宅を含む許可件数は、シェアの大きい南部、西部の減少幅が大きく、全体も落ち込んだ。

足もとで家計の住宅購入意欲は強いものの、融資基準の厳格化等により住宅販売の増加ペースが鈍くなっている。また、人手不足、建設コストの上昇等により、住宅着工件数の拡大ペースは鈍化している。しかし、住宅在庫率が低いこと、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いることから、住宅着工件数は増加基調を維持すると判断される。

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 | | | | |
|-------|------|------|------|-----|------|-----|-----|-----|------|------|------|-----|---------|-----|-----|-----|------|
| | 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 | |
| 13/08 | 885 | 617 | 13 | 255 | 97 | 150 | 441 | 197 | 948 | 631 | 25 | 292 | 123 | 156 | 436 | 233 | 4.69 |
| 13/09 | 863 | 582 | 10 | 271 | 97 | 162 | 420 | 184 | 993 | 617 | 29 | 347 | 100 | 177 | 515 | 201 | 4.67 |
| 13/10 | 936 | 603 | 11 | 322 | 125 | 172 | 417 | 222 | 1067 | 625 | 30 | 412 | 104 | 164 | 555 | 244 | 4.38 |
| 13/11 | 1105 | 710 | 9 | 386 | 96 | 216 | 569 | 224 | 1037 | 645 | 27 | 365 | 112 | 158 | 515 | 252 | 4.47 |
| 13/12 | 1034 | 675 | 21 | 338 | 83 | 155 | 514 | 282 | 1022 | 617 | 30 | 375 | 123 | 143 | 482 | 274 | 4.65 |
| 14/01 | 897 | 583 | 8 | 306 | 116 | 62 | 484 | 235 | 939 | 598 | 26 | 315 | 93 | 148 | 488 | 210 | 4.59 |
| 14/02 | 928 | 589 | 11 | 328 | 87 | 122 | 502 | 217 | 1011 | 593 | 23 | 395 | 106 | 133 | 534 | 238 | 4.49 |
| 14/03 | 950 | 635 | 14 | 301 | 124 | 143 | 478 | 205 | 1000 | 600 | 28 | 372 | 136 | 162 | 456 | 246 | 4.54 |
| 14/04 | 1071 | 664 | 8 | 399 | 127 | 206 | 493 | 245 | 1059 | 597 | 26 | 436 | 113 | 160 | 523 | 263 | 4.49 |
| 14/05 | 1001 | 625 | 10 | 366 | 95 | 172 | 529 | 205 | 991 | 619 | 25 | 347 | 117 | 166 | 485 | 223 | 4.32 |
| 14/06 | | | | | | | | | | | | | | | | | 4.34 |

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62.5万戸と前月比▲5.9%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62.5万戸と前月比▲5.9%減少した（ピーク時約180万戸）。一方、変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、37.6万戸、前月比▲7.6%減少したものの、00年～07年の平均的な水準である約32万戸を上回っており、堅調。賃貸需要の拡大、空室率の低下等を背景に、住宅建設市場を下支えする状況は変わっていない。

NAHB住宅市場指数は6月に49（前月45）と上昇

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、6月に49（前月45）と天候の改善にもかかわらず客足が36（前月33）と低く、5ヶ月連続で50を下回った。ただし、現状販売指数が59、住宅販売見通しが59と上昇しており、建築業者の業況は改善している。

6月の住宅着工件数は、戸建ての押し上げにより増加する見込み

6月の住宅着工予測では、「一戸建て住宅着工許可件数」が5月に61.9万戸（前月比+3.7%）と2ヶ月ぶりに増加しているほか、未着工件数も増加しており、一戸建て着工件数は前月比で拡大すると予想される。一方、集合住宅の着工許可件数が5月に37.2万戸と前月比▲19.5%減少したうえ、未着工件数も減少したことから、集合住宅の着工件数は縮小するとみられる。

2014年の住宅販売は緩やかな増加傾向を辿り、着工件数は伸び率が鈍化する公算

14年の住宅販売を取り巻く環境をみると、雇用や所得の拡大のほか、住宅購入計画の安定などが押し上げ要因となろう。一方で、所得に対する新築住宅価格の上昇傾向、金融機関の住宅ローンの融資スタンスの厳格化、モーゲージ金利の上昇等を背景に、住宅販売の増加ペースは緩やかなものになると予想される。

住宅の在庫率が過去最低水準にとどまっていることや賃貸需要が強いことなどを背景に、増加傾向を維持すると予想されるものの、14年の住宅着工件数は13年の前年比+18.6%（12年同+28.0%）から同+8%程度に鈍化すると見込まれる。