

## 米国 予想下振れも住宅市場の回復基調変わらず (14年10月住宅着工件数)

発表日：2014年11月20日(木)

～人手不足が制約要因だが、販売の増加を背景に緩やかな拡大傾向～

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

**10月の住宅着工件数は100.9万戸と前月比▲2.8%減少も、許可件数が108.0万戸と前月比+4.8%増加**

14年10月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、100.9万戸(前月比▲2.8%)と減速し、市場予想中間値102.5万戸(前月比+0.8%)を下回った。ただし、8、9月合計で2.7万戸上方修正されており、これを考慮するとヘッドラインの数字が示すより内容はよい。形態別では、住宅着工の基調を示す「一戸建て住宅」が増加した一方、変動の大きい「集合住宅」が減少した。地域別(一戸建て)では、中西部が前月比▲21.0%減少したものの、販売が堅調な南部が前月比+13.6%、北東部が前月比+3.6%、西部が前月比+2.7%と増加した。集合住宅を含む全着工件数では、南部が増加したが、中西部だけでなく西部、北西部も減少した。

10月の住宅着工許可件数(季節調整済み、年率換算)は、108.0万戸(前月比+4.8%)と増加し、市場予想中間値の104.0万戸(前月比+0.9%)を上回った。一戸建て住宅が前月比+1.4%と2ヵ月連続で増加したうえ、集合住宅が同+10.0%と高い伸びとなった。地域別(一戸建て)では、中西部が減少したものの、南部、北東部、西部が増加した。集合住宅を含む許可件数では、中西部、北東部が減少したが、シェアの大きい南部、西部が増加し、全体を押し上げた。

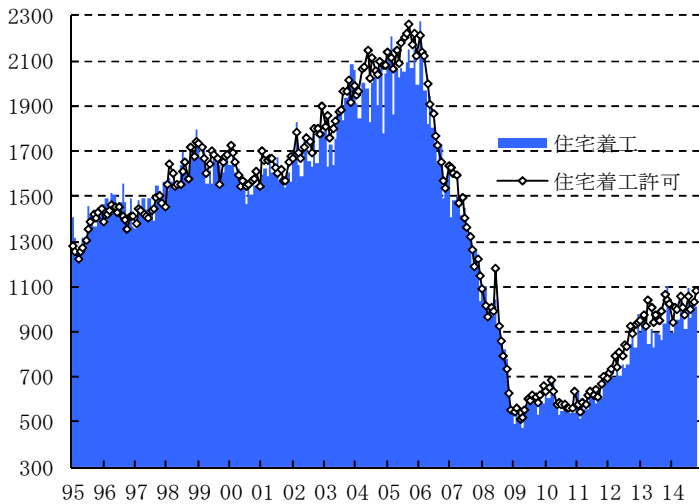
人手不足、建設コストの上昇等を背景に、建築住宅業者は住宅着工の増加ペースを抑制しているため、着工件数の回復ペースは緩やかなものとなっている。それでも、住宅ローンの融資基準が緩和され始め、新築住宅販売の回復ペースが小幅加速していることから、住宅着工件数は月次で増減を繰り返しながらも徐々に水準を回復している。

住宅着工・許可件数 (Housing Starts and Building Permits)

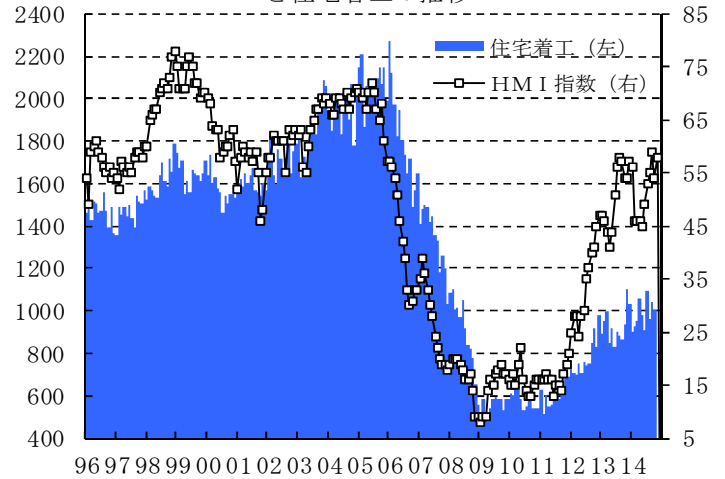
	住宅着工				住宅許可				モーゲージ金利	住宅市場指数								
	一戸建て	2~4戸	5戸以上		一戸建て	2~4戸	5戸以上											
	北東部	中西部	南部	西部	北東部	中西部	南部	西部										
13/10	936	603	11	322	125	172	417	222	1067	625	30	412	104	164	555	244	4.38	54
13/11	1105	710	9	386	96	216	569	224	1037	645	27	365	112	158	515	252	4.47	54
13/12	1034	675	21	338	83	155	514	282	1022	617	30	375	123	143	482	274	4.65	57
14/01	897	583	8	306	116	62	484	235	939	598	26	315	93	148	488	210	4.59	56
14/02	928	589	11	328	87	122	502	217	1011	593	23	395	106	133	534	238	4.49	46
14/03	950	635	14	301	124	143	478	205	1000	600	28	372	136	162	456	246	4.54	46
14/04	1063	649	9	405	124	195	494	250	1059	597	26	436	113	160	523	263	4.49	46
14/05	984	634	9	341	88	164	541	191	1005	615	27	363	116	167	494	228	4.32	45
14/06	909	593	22	294	95	196	392	226	973	634	30	309	101	180	470	222	4.33	49
14/07	1098	652	16	430	140	163	528	267	1057	631	30	396	121	178	517	241	4.33	53
14/08	963	641	17	305	109	177	475	202	1003	627	31	345	106	159	516	222	4.29	55
14/09	1038	668	15	355	116	178	496	248	1031	631	24	376	121	176	498	236	4.33	59
14/10	1009	696	13	300	97	145	546	221	1080	640	34	406	95	156	542	287	4.15	54
14/11																	4.19	58

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。

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



全米建設業者住宅市場指数 (HMI) と住宅着工の推移



**着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は69.6万戸と前月比+4.2%増加**

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69.6万戸と前月比+4.2%増加した（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、31.3万戸、前月比▲15.1%減少したものの、月次での変動が大きいという、00年～07年の平均的な水準である約32万戸付近で推移しており、依然堅調。建設現場等での人手不足が増加ペースを抑制しているが、賃貸需要の拡大、空室率の低下等を背景に、集合住宅が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11月に58（前月54）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、11月に58（前月54）と水準を切り上げており、建築業者の業況は強まっている。現状販売指数が62（前月57）、住宅販売見通しが66（前月64）、客足が45（前月41）と全構成項目が上昇した。

**11月の住宅着工件数は、増加基調を維持するとみられるが、悪天候が懸念要因**

11月の住宅着工予測では、「一戸建て住宅着工許可件数」が10月に64.0万戸（前月比+1.4%）と2ヶ月連続で増加しているほか、許可済み未着工件数も拡大しており、一戸建て着工件数は前月比で増加すると予想される。一方、集合住宅の着工許可件数が10月に44.0万戸と前月比+10.0%増加したうえ、未着工件数も拡大していることから、集合住宅の着工件数は増加するとみられる。全体での増加ペースの加速を示唆している。ただし、11月に入ってから気温が急激に低下し、各地で積雪が報告されており、住宅着工が先送りされる可能性が高まっている。

**2014年の住宅販売が緩やかな増加傾向を辿り、着工件数は伸び率を鈍化する公算**

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、住宅購入意欲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、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。

14年の住宅着工件数は、緩やかながらも拡大する新築住宅販売や強い賃貸需要などを背景に、増加傾向を維持すると予想されるものの、13年の前年比+18.6%（12年同+28.0%）から同+7%程度に鈍化すると見込まれる。

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。