

米国 回復に転じたが勢いは不十分（15年3月住宅着工件数）

発表日：2015年4月16日（木）

～4月以降に回復ペースは加速する公算～

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

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										
14/04	1063	649	9	405	124	195	494	250	1088	612	27	449	115	163	543	267	4.49	46
14/05	984	634	9	341	88	164	541	191	1002	617	30	355	114	163	498	227	4.32	45
14/06	909	593	22	294	95	196	392	226	992	639	38	315	110	190	471	221	4.33	49
14/07	1098	652	16	430	140	163	528	267	1037	632	28	377	117	169	511	240	4.33	53
14/08	963	641	17	305	109	177	475	202	1022	634	36	352	115	164	527	216	4.29	55
14/09	1028	663	12	353	109	173	503	243	1039	641	27	371	127	164	513	235	4.33	59
14/10	1092	716	17	359	99	165	606	222	1102	643	34	425	112	154	552	284	4.15	54
14/11	1015	674	9	332	110	175	454	276	1060	654	29	377	133	140	501	286	4.15	58
14/12	1081	725	20	336	113	170	499	299	1060	675	25	360	95	162	565	238	4.05	58
15/01	1072	698	6	368	109	144	527	292	1060	661	28	371	121	148	519	272	3.83	57
15/02	908	592	7	309	47	96	516	249	1102	623	29	450	93	159	571	279	3.95	55
15/03	926	618	21	287	101	126	498	201	1039	636	25	378	130	152	490	267	3.95	52
15/04																	3.87	56

3月の住宅着工件数は92.6万戸と前月比+2.0%の増加も予想を下振れ

15年3月の住宅着工件数（季節調整済み、年率換算）は、92.6万戸（前月比+2.0%）と増加したものの、市場予想中間値104.0万戸（前月比+15.9%）を大幅に下回った。住宅着工件数は、冬の嵐によって2月に大幅に落ち込んだ反動を背景に増加したが、一部地域での悪天候などにより、回復の勢いは不十分なものとどまった。

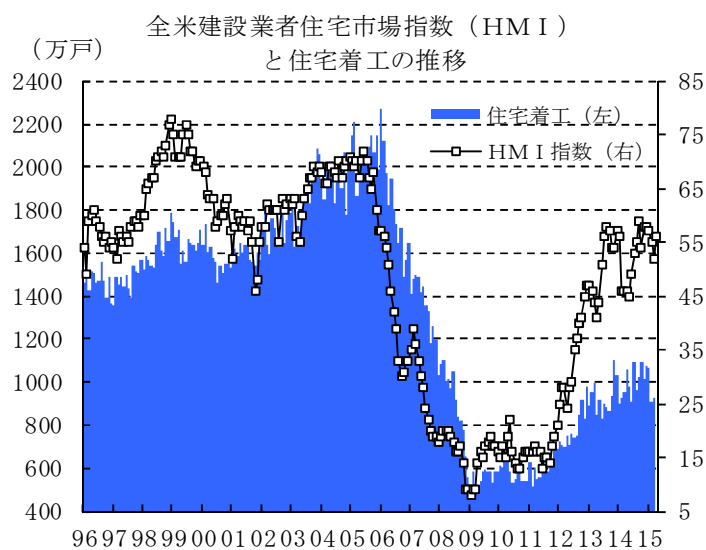
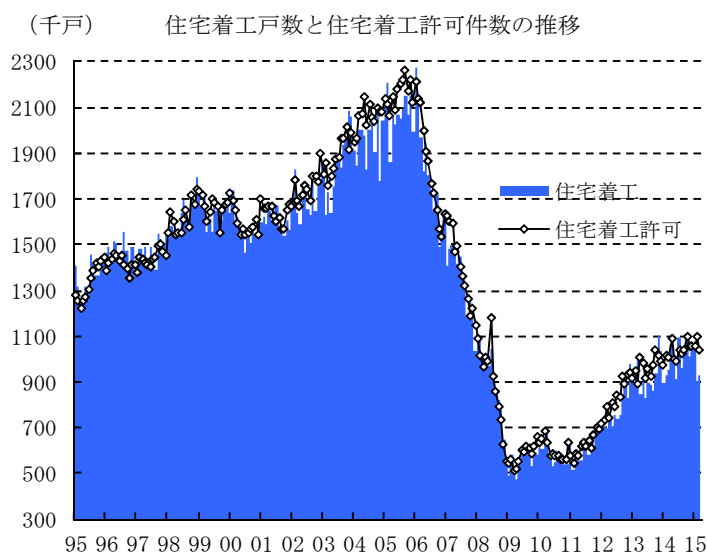
形態別では、変動の大きい「集合住宅」が減少したものの、住宅着工の基調を示す「一戸建て住宅」が増加した。地域別（一戸建て）では、西部が前月比▲2.7%、南部が前月比▲2.3%と減少した一方で、北東部が前月比+100.0%、中西部が前月比+22.2%と急増した。また、集合住宅を含む着工件数では、集合住宅の落ち込みの大きかった西部が前月比▲19.3%と大幅な減少となったほか、南部が前月比▲3.5%と減少したが、北東部が前月比+114.9%、中西部が前月比+31.3%と増加した。

一方、3月の住宅着工許可件数（季節調整済み、年率換算）は、103.9万戸（前月比▲5.7%）と減少し、市場予想中間値108.1万戸（前月比▲1.9%）を下回った。一戸建て住宅が前月比+2.1%と3ヵ月ぶりに増加したものの、集合住宅が同▲15.9%と3ヵ月ぶりに減少したため、全体を押し下げた。ただし、建設中の物件の増加による影響が大きいとみられるほか、3月の水準自体も高く、回復基調に変化はないと判断される。

地域別（一戸建て）では、中西部が前月比▲2.0%と減少した一方、北東部が前月比+14.3%、西部が前月比+6.6%、南部が前月比+1.4%と増加した。集合住宅を含む許可件数では、賃貸需要の強い北東部が前月比+39.8%と大幅に増加したものの、シェアの大きい南部が前月比▲14.2%、中西部が前月比▲4.4%、西部が前月比▲4.3%と減少し、全体を押し下げた。

3月の住宅着工件数は、気温の低下や洪水被害などによって南部、西部が減少したも

の、2月に大きく落ち込んだ北東部、中西部が天候の改善によって増加した。今後も天候の改善が続くと見込まれるほか、許可件数が3月も比較的高い水準を維持していること、労働市場の改善や住宅ローンの融資基準緩和等によって住宅販売の回復が続くとみられること等を背景に、住宅着工の回復ペースは小幅加速すると予想される。



着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は61.8万戸と前月比+4.4%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61.8万戸と前月比+4.4%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、30.8万戸と前月比▲2.5%減少した。基調をみると一戸建ては緩やかな回復基調を辿っているうえ、集合住宅は00年～07年の平均的な水準である32万戸程度を保持しており、堅調さを維持している。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が続いている。

NAHB住宅市場指数は4月に56（前月52）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、4月に56（前月52）と上昇し、建築業者の業況は強まった。現状販売指数が61（前月58）、住宅販売見通しが64（前月59）、客足が41（前月37）と全項目で改善した。

4月の住宅着工件数は、増加基調を維持

4月の住宅着工は、許可件数の水準が維持されるもと、天候の改善により増加が見込まれる。「一戸建て住宅着工許可件数」が3月に63.6万戸（前月比+2.1%）と増加したうえ、許可済み未着工件数が拡大しており、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3月に40.3万戸と前月比▲15.9%減少したが、未着工件数が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。

15年は住宅販売の緩やかな増加傾向を背景に、着工件数が伸び率を小幅高める公算

15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、モーゲージ金利の低位安定、住宅購入意欲の改善などが押し上げ要因となる一方で、所得に対する新築住宅価格の上昇傾向等を背景に、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。

15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し、14年の前年比+7.6%から同+10%程度に加速すると見込まれる（13年前年比+18.6%、12年同+28.1%）。

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。見通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。