

米国 緩やかな回復基調だがやや鈍化（16年6月住宅着工件数）

公表日：2016年7月20日（水）

～一戸建てが緩やかな回復傾向を辿り、集合住宅は高水準で安定～

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		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			
15/11	1171	786	6	379	125	169	609	268	1286	735	29	522	124	209	635	318	4.14	62
15/12	1160	765	17	378	156	164	591	249	1201	738	35	428	180	167	582	272	4.17	60
16/01	1128	775	18	335	148	155	579	246	1188	727	35	426	87	208	576	317	4.04	61
16/02	1213	845	12	356	80	211	612	310	1162	733	33	396	125	186	566	285	3.86	58
16/03	1113	751	9	353	154	159	540	260	1077	725	34	318	101	183	540	253	3.91	58
16/04	1155	764	13	378	119	203	596	237	1130	741	32	357	103	195	558	274	3.84	58
16/05	1135	745	4	386	80	194	591	270	1136	731	28	377	96	177	545	318	3.83	58
16/06	1189	778	19	392	117	184	571	317	1153	738	31	384	105	172	590	286	3.74	60
16/07																	3.63	59

6月住宅着工件数は118.9万戸と前月比+4.8%

16年6月の住宅着工件数（季節調整済み、年率換算）は、118.9万戸と前月比+4.8%増加し、市場予想中間値116.5万戸を上回り、緩やかな回復基調を維持している（4、5月合計で▲4.1万戸下方修正）。変動の大きい「集合住宅の着工件数」が41.1万戸と前月比+5.4%増加したうえ、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は77.8万戸と前月比+4.4%増加した（ピーク時約180万戸）。

集合住宅は、強い賃貸需要や低い空室率等を背景に、住宅バブル期を含む00年～07年の平均的な水準である約32万戸を大きく上回っている。一方、一戸建ては、2月の大幅増の後販売の増加や少ない在庫を背景に緩やかな回復基調を維持している。

6月住宅建設許可件数は115.3万戸と前月比+1.5%

6月の住宅建設許可件数（季節調整済み、年率換算）は、115.3万戸（前月比+1.5%）と増加し、市場予想中間値115.0万戸を小幅上回った。許可件数が着工件数の水準を下回っているが、建設中の件数の増加による一時的な動きとみられる。一戸建て住宅は、完工件数の増加もあり73.8万戸と前月比+1.0%増加した。一戸建て住宅は、家計の住宅購入意欲が強く、住宅建設業者の見通しが楽観的となっており、回復基調に変化はないと判断される。一方、集合住宅は41.5万戸と前月比+2.5%増加し、高い水準を維持した。

四半期でトレンドをみると、住宅着工件数は、4－6月期に116.0万戸と1－3月期の115.1万戸、10－12月期の113.5万戸から増加傾向を維持しているが、小幅鈍化した。一方、許可件数は4－6月期に前期比年率▲0.9%（1－3月期前期比年率▲23.3%）と減少幅を縮小した。

16年中は緩やかな改善傾向を辿ると予想

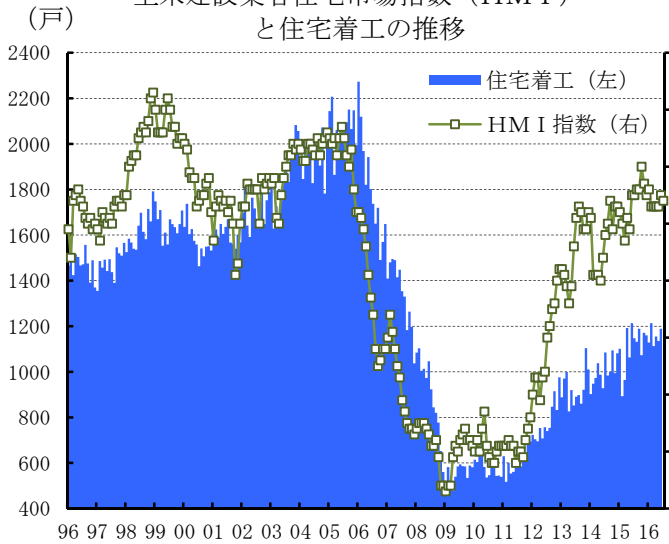
今後についても、雇用・所得の改善持続、低金利の継続、融資基準の緩和等を背景に住宅販売が回復傾向を辿ると見込まれる。また、7月にかけて建築業者の景況感を示す

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。

住宅市場指数が、現状販売や販売見込みの改善により高い水準を維持していること等から、年内の一戸建ては回復傾向を辿ると予想される。また、賃貸は強い需要等より、今後も現在の水準を維持すると見込まれる。

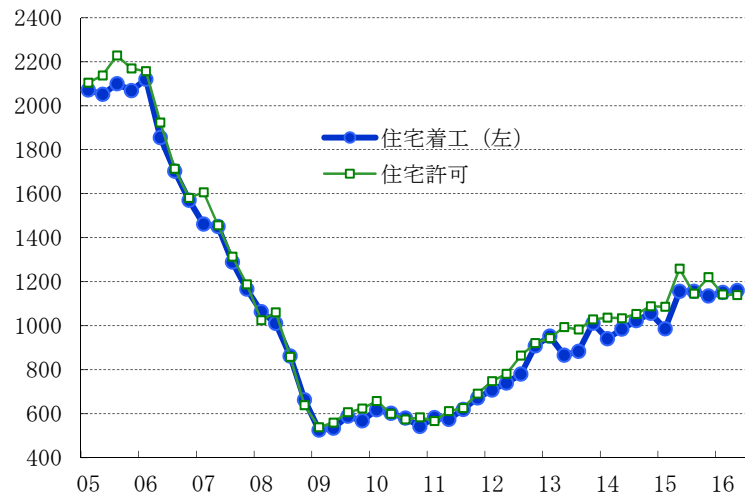
以上のように、住宅着工件数、許可件数は、11年4－6月期から続く緩やかな増加トレンドを16年中も維持すると予想される。

全米建設業者住宅市場指数（HMI）
と住宅着工の推移



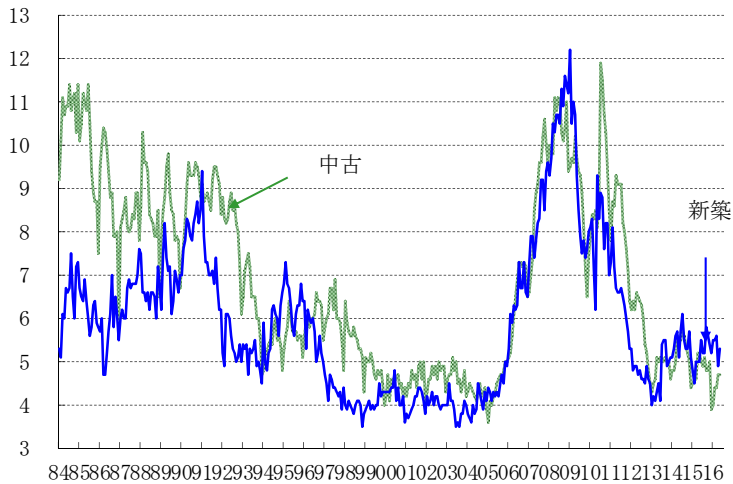
(出所) 米商務省

(千戸) (図表) 住宅着工・許可件数の動向(四半期)



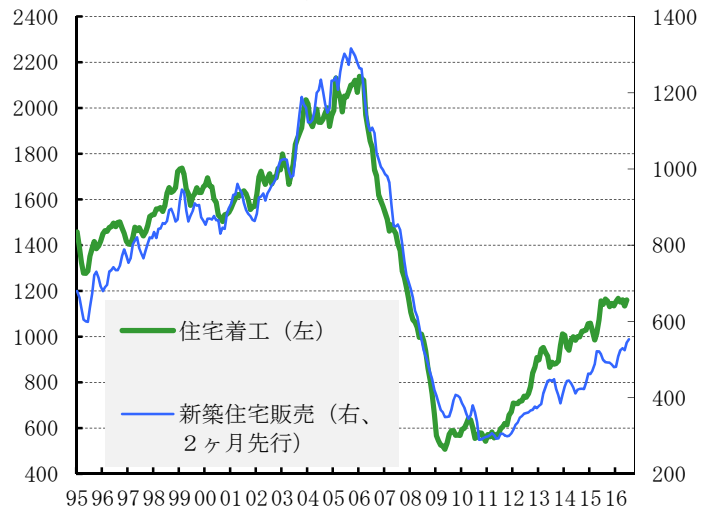
(出所) 米商務省

(ヶ月) (図表) 住宅在庫率



(出所) 米商務省、全米不動産業者協会

(千戸) 住宅着工戸数と新築住宅販売件数の推移 (千戸)
(3ヶ月移動平均)



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。