

米国 需要の強いなか9月の反動等で上振れ (16年10月住宅着工件数)

公表日：2016年11月19日(金)

～緩やかな回復基調は変わらず～

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								マネー・ツィン金利	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				
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	1128	737	5	386	81	191	587	269	1136	731	28	377	96	177	545	318	3.83	58
16/06	1195	763	18	414	113	190	589	303	1153	738	29	386	108	172	585	288	3.74	60
16/07	1218	769	7	442	134	157	635	292	1144	711	29	404	98	189	587	270	3.65	58
16/08	1164	724	18	422	134	168	561	301	1152	736	33	383	106	194	579	273	3.66	59
16/09	1054	785	14	255	96	152	526	280	1225	742	36	447	133	182	590	320	3.66	65
16/10	1323	869	9	445	139	219	620	345	1229	762	28	439	105	204	576	344	3.72	63
16/11																	3.86	63

10月住宅着工件数は132.3万戸と前月比+25.5%

16年10月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、132.3万戸と前月比+25.5%増加し、市場予想中間値の115.6万戸(前月比+10.4%)を大幅に上回った(8、9月合計で+2.1万戸上方修正)。ただし、大幅な上振れは、9月の一時的な減少の反動とみられ、緩やかな回復基調に変化はないと判断される。着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、販売の増加傾向や少ない在庫水準等を背景に、86.9万戸と前月比+10.7%増加したほか、変動の大きい「集合住宅の着工件数」は45.4万戸と前月比+68.8%増加した。集合住宅は、強い賃貸需要、低い空室率、許可件数の増加するなかで、好調を維持している。

10月住宅建設許可件数は122.9万戸と前月比+0.3%

10月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、122.9万戸(前月比+0.3%)と増加し、市場予想中間値119.3万戸(前月比▲2.7%)を上回った(7、8月合計で1.3万戸上方修正)。予想に反して増加を続けたことから、住宅建設需要の拡大基調が継続することを示唆している。一戸建て住宅は、76.2万戸と前月比+2.7%増加した。一戸建て住宅は、家計の住宅購入意欲が強いほか、住宅建設業者の見通しが楽観的となっており、回復基調を維持している。また、集合住宅は46.7万戸(前月比▲3.3%)と減少したが、需要の強さを映じて高い水準を保っている。

10-12月期の住宅建設需要は拡大

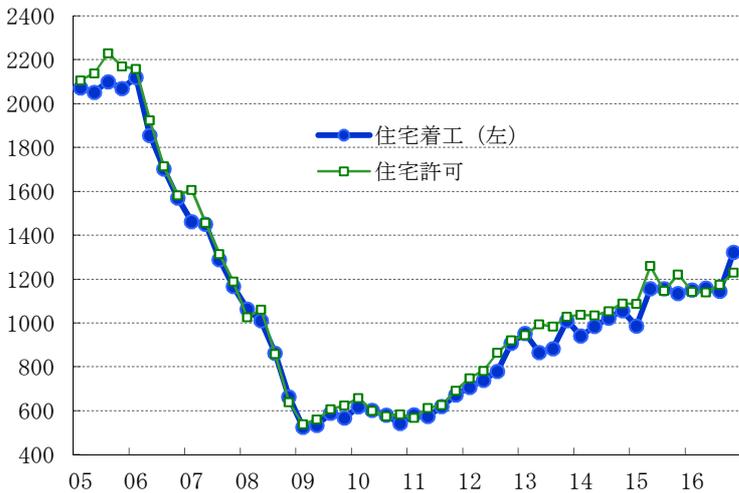
四半期対比では、10月の住宅着工件数は、7-9月期比年率+78.0%と悪天候や人手不足により停滞した7-9月期の114.5万戸(前期比年率▲4.7%)から大幅な増加となった(4-6月期115.9万戸：前期比年率+2.8%)。また、10月の許可件数は7-9月期比年率+20.2%と7-9月期の117.4万戸(前期比年率+12.5%)から大幅に増加しており(4-6月期114.0万戸：前期比年率▲0.9%)、10-12月期の住宅投資の拡大を示している。

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。

17年前半にかけて緩やかな改善傾向を辿ると予想

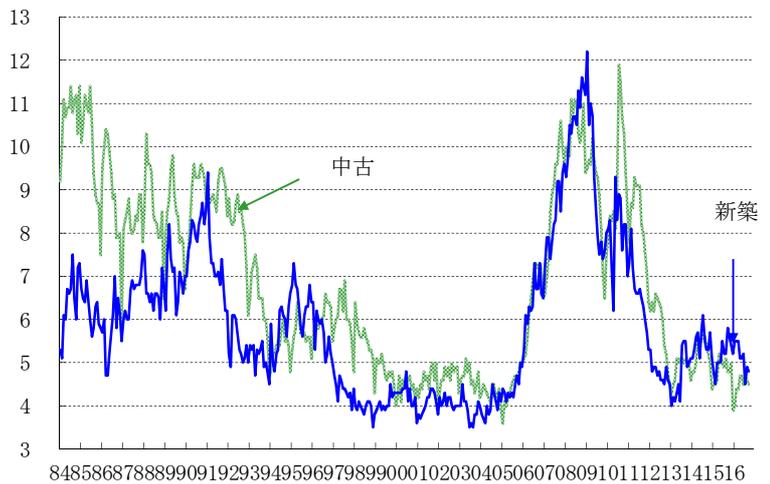
今後についても、雇用・所得の改善持続、低金利の継続、融資基準の緩和等を背景に住宅販売が回復傾向を辿ると見込まれるほか、11月にかけて建築業者の景況感を示す住宅市場指数が、現状販売や販売見込みの改善により高い水準を維持していること等から、一戸建ては回復傾向を辿ると予想される。また、集合住宅は強い賃貸需要等の継続により、今後も現在の高い水準で推移すると見込まれる。以上を勘案すると、住宅着工件数や許可件数は、悪天候による変動を繰り返しながらも11年4-6月期以降続いている緩やかな増加トレンドを17年前半にかけて維持すると予想される。

(千戸) (図表) 住宅着工・許可件数の動向(四半期)



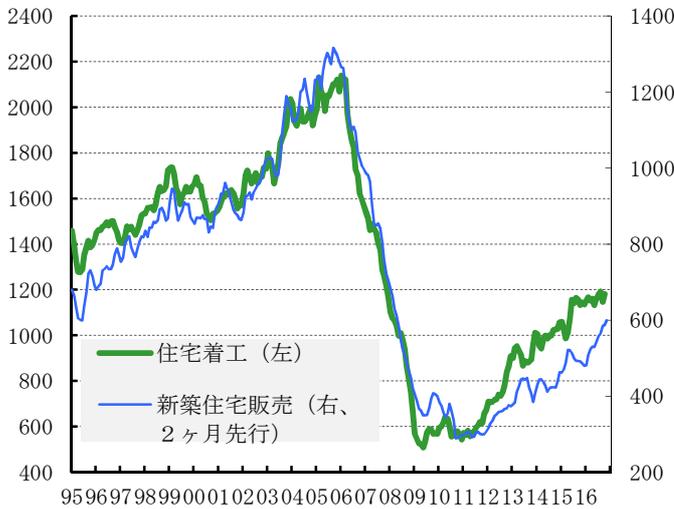
(出所) 米商務省

(ヶ月) (図表) 住宅在庫率

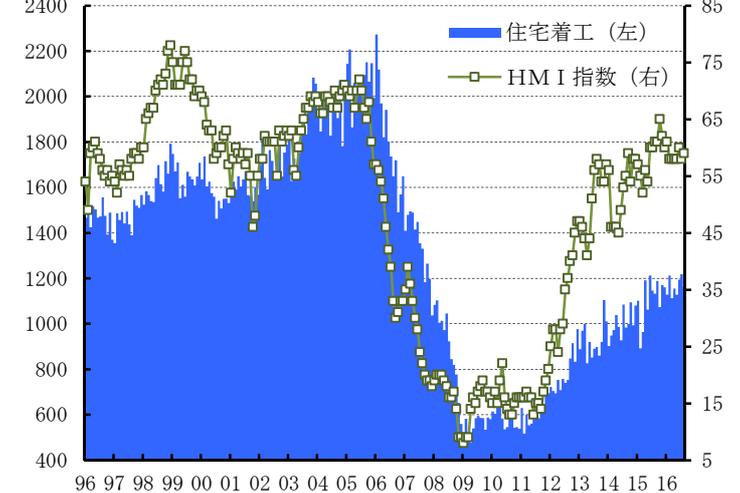


(出所) 米商務省、全米不動産業者協会

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



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

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。