

米国 集合住宅で振れ拡大も回復基調持続(16年11月住宅着工件数)

公表日：2016年12月16日(金)

～金利上昇はまず駆け込み需要に～

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				
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	1052	781	14	257	94	149	534	275	1225	742	36	447	133	182	590	320	3.66	65
16/10	1340	863	15	462	167	204	625	344	1260	774	30	456	107	206	602	345	3.72	63
16/11	1090	828	3	259	80	175	567	268	1201	778	39	384	110	189	578	324	4.08	63
16/12																	4.28	70

**11月住宅着工件数は
109.0万戸と前月比
▲18.7%**

16年11月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、109.0万戸と前月比▲18.7%減少し、市場予想中間値の123.0万戸(前月比▲7.0%)を下回った(9、10月合計で+1.5万戸上方修正)。ここ数カ月集合住宅の大幅な変動によって増減幅が大きくなっているが、一戸建てが高い水準を保っており、住宅着工件数は緩やかな回復傾向を維持していると判断される。

着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、82.8万戸と前月比▲4.1%減少したが、販売の増加傾向や少ない在庫水準等を背景に高い水準を維持した。変動の大きい「集合住宅の着工件数」は26.2万戸と前月比▲45.1%減少した。集合住宅は、3カ月連続で大幅な増減を繰り返しているが、強い賃貸需要、低い空室率、許可件数の高い水準を考慮すれば、好調を維持していると判断される。

**11月住宅建設許可件
数は120.1万戸と前
月比▲4.7%**

11月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、120.1万戸(前月比▲4.7%)と市場予想中間値124.0万戸(前月比+3.3%)に反して減少したが、9、10月合計で3.1万戸上方修正されており、実態は概ね予想通りの内容。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、77.8万戸と前月比+0.5%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42.3万戸(前月比▲13.0%)と減少したものの、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**

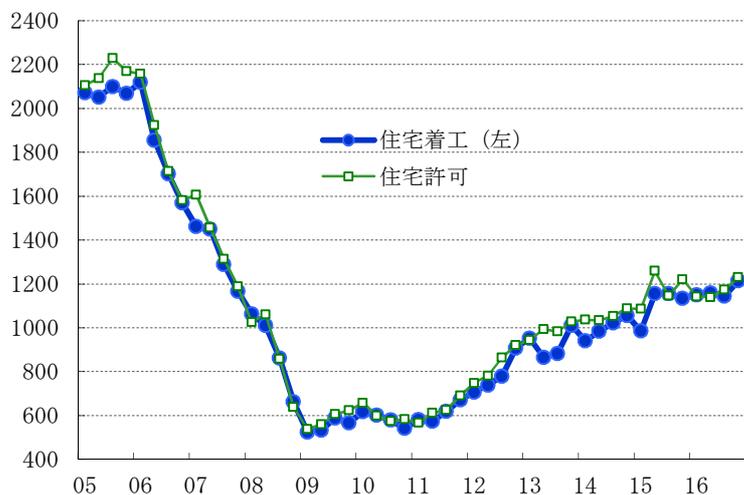
四半期でみると、住宅着工件数(10、11月平均)は7-9月期比年率+26.9%と悪天候や人手不足により停滞した7-9月期の114.5万戸(前期比年率▲5.0%)から大幅に増加した(4-6月期115.9万戸：前期比年率+2.8%)。また、10、11月の許可件数は

7-9月期比年率+20.8%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%）、17年1-3月期にかけて住宅投資が堅調さを持続することを示唆している。

17年も緩やかな回復傾向を辿ると予想

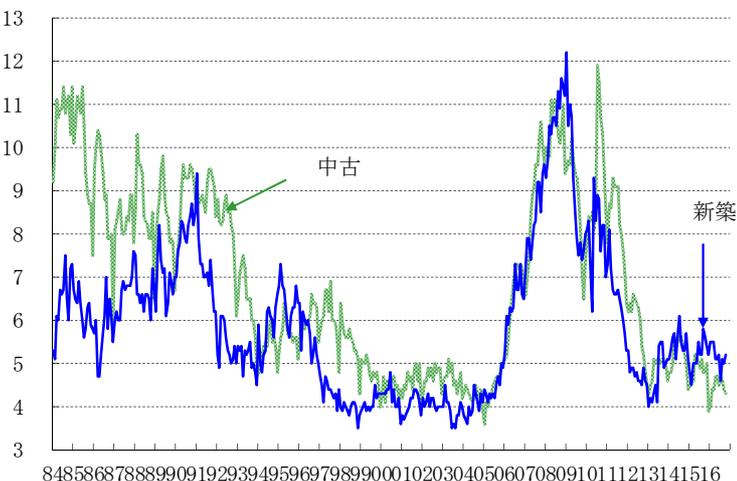
12月の建築業者の景況感を示す住宅市場指数が、現状販売や販売見込みの改善により高い水準に上昇しており、一戸建ては少なくとも17年初まで回復傾向を辿ることを示している。17年初以降に関して、住宅販売は金利上昇による駆け込み、その反動によって変動が大きくなるとみられるものの、景気拡大による雇用・所得の改善持続、融資基準の緩和等を背景に緩やかな回復傾向を辿ると見込まれることから、17年の一戸建ての着工件数は緩やかな増加傾向を維持する公算が大きい。また、集合住宅は景気拡大や教育ローンなど債務の増加等を背景とした強い賃貸需要等の継続により、17年も現在の高い水準で推移すると見込まれる。以上を勘案すると、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年も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)

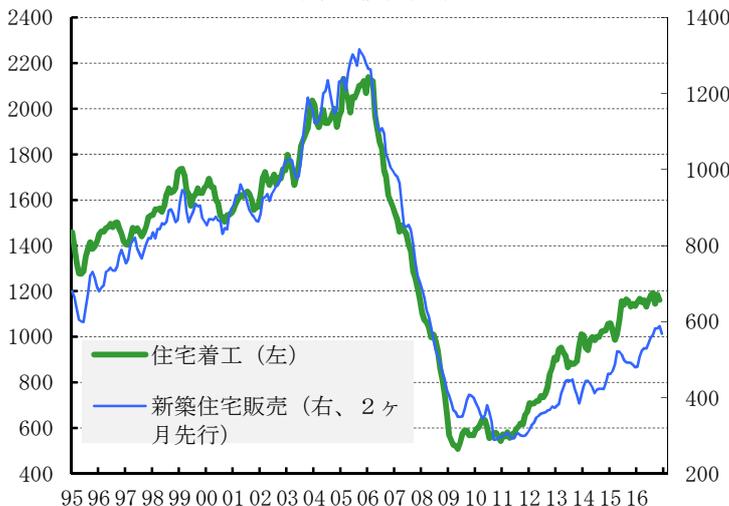


(出所) 米商務省

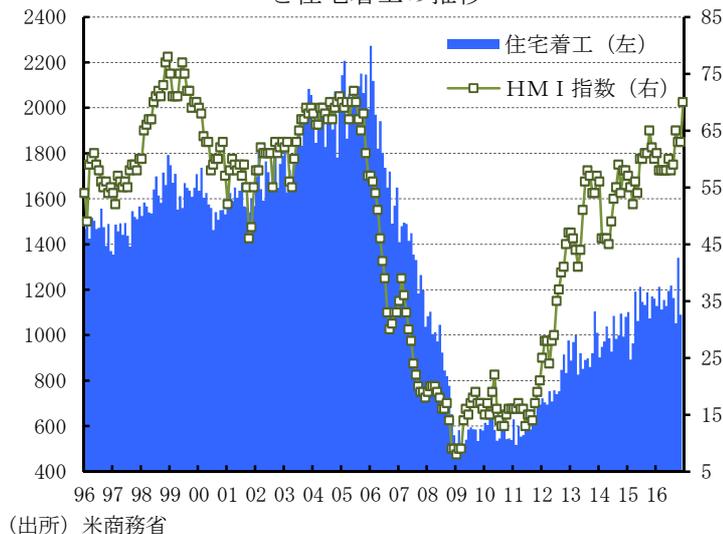
(ヶ月) (図表) 住宅在庫率



(千戸) (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)



(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。