

米国 需要の強さを映じて回復基調持続(17年 1 月住宅着工件数)

: 2017年2月17日(金)

～集合が高い水準を維持するなかで一戸建てが回復傾向～

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

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	住宅市場
		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	金利	指数
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	1320	868	10	442	161	197	619	343	1260	774	30	456	107	206	602	345	3.72	63
16/11	1149	826	3	320	83	214	583	269	1212	780	37	395	110	188	585	329	4.08	63
16/12	1279	808	14	457	92	229	575	383	1228	830	37	361	115	188	584	341	4.38	69
17/01	1246	823	2	421	143	188	690	225	1285	808	31	446	149	198	642	296	4.33	67
17/02																	4.34	65

**1 月住宅着工件数は
124.6 万戸と前月比
▲2.6%**

17年 1 月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、124.6万戸と前月比▲2.6%減少したが、市場予想中間値の122.6万戸(前月比0.0%)を上回ったうえ、11、12月合計で+10.0万戸上方修正されており、強い内容。集合住宅が高い水準を維持するなかで、住宅販売の堅調など需要の強さを映じて一戸建てが増加傾向にあり、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。

集合住宅は、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。また、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、82.3万戸と前月比+1.9%増加し、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42.3万戸と前月比▲10.2%減少した。

**1 月住宅建設許可件
数は 128.5 万戸と前
月比+4.6%**

1 月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、128.5万戸(前月比+4.6%)と市場予想中間値123.0万戸(前月比+0.2%)を上回ったうえ、11、12月合計で1.9万戸上方修正された。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、80.8万戸と前月比▲2.7%減少したが高い水準を保った。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47.7万戸(前月比+19.8%)と増加、需要の強さを映じて高い水準を保っている。

17年前半の住宅建設 需要が拡大

四半期でみると、住宅着工件数（1月）は10－12月期比年率▲1.1%と10－12月期に前期比年率+41.9%（124.9万戸）と急増した反動により、減少したが小幅なものにとどまった。また、1月の許可件数は10－12月期比年率+17.8%と10－12月期に前期比年率+21.9%（123.3万戸）増と高い伸びだったにもかかわらず小幅鈍化にとどまっており、17年前半も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

1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高止まりにより高い水準を維持しており、一戸建ては少なくとも17年1－3月期まで回復傾向を辿ることを示している。17年4－6月期以降に関して、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。

