

米国 予想下振れも天候要因(17年3月住宅着工件数)

公表日：2017年4月18日(火)

～集合が高い水準を維持するなかで一戸建てが回復を継続～

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
16/04	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	1275	809	12	454	90	225	568	392	1228	830	37	361	115	188	584	341	4.38	69
17/01	1241	813	3	425	126	202	681	232	1293	807	29	457	148	197	647	301	4.33	67
17/02	1303	875	18	410	116	185	664	338	1216	832	45	339	116	246	584	270	4.34	65
17/03	1215	821	9	385	131	155	645	284	1260	823	36	401	134	192	619	315	4.40	71
17/04																	4.28	68

**3月住宅着工件数は
121.5万戸と前月比
▲6.8%**

17年3月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、121.5万戸と前月比▲6.8%と減少し、市場予想中間値の125.0万戸(前月比▲3.0%)を下回った(1、2月合計0.5万戸上方修正)。2月に温暖な天候により押し上げられた反動を背景に下振れたが120万戸台を維持。集合住宅が高い水準で推移するなかで、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。

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は39.4万戸と前月比▲7.8%減少するなど、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。また、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、82.1万戸と前月比▲6.2%減少したものの、販売の増加傾向や低い在庫水準等を背景に高いレベルを維持している。

**3月住宅建設許可件
数は126.0万戸と前
月比+3.6%**

3月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、126.0万戸(前月比+3.6%)と市場予想中間値125.0万戸(前月比+2.8%)を上回った(1、2月合計で0.3万戸上方修正)。

一戸建て住宅は、82.3万戸と前月比▲1.1%減少したものの高い水準を保った。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。一方、集合住宅は43.7万戸(前月比+13.8%)と賃貸需要の強さを背景に増加した。このため、住宅建設需要の拡大基調が継続すると予想される。

17年半ばにかけて住宅建設需要は堅調さを維持

四半期でみると、1－3月期の住宅着工件数は125.3万戸（前期比年率+1.6%）と10－12月期に前期比年率+41.3%（124.8万戸）と急増した後にもかかわらず、プラスを維持している。また、1－3月期の許可件数は125.6万戸と前期比年率+7.7%と10－12月期に前期比年率+21.9%（123.3万戸）と高い伸びだったにもかかわらず増加しており、17年半ばにかけて住宅投資が堅調さを維持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

4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4－6月期まで回復傾向を辿ることを示している。17年7－9月期以降に関しても、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、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年も現在のような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回復トレンドを17年も維持すると予想される。

