

米国 2ヶ月連続の減少も、人手不足、多雨などの影響(17年4月住宅着工件数)

: 2017年5月17日(水)

～一戸建てが増加した一方、集合が大幅減少～

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	1164	767	13	384	120	204	601	239	1163	743	33	387	108	191	580	284	3.84	58
16/05	1119	732	5	382	80	190	584	265	1178	735	31	412	103	177	566	332	3.83	58
16/06	1190	770	18	402	114	188	587	301	1193	743	31	419	120	170	608	295	3.74	60
16/07	1223	772	8	443	134	157	637	295	1175	718	30	427	106	188	605	276	3.65	58
16/08	1164	727	17	420	133	170	562	299	1200	743	36	421	117	192	606	285	3.66	59
16/09	1062	783	14	265	95	150	539	278	1270	749	39	482	142	181	618	329	3.66	65
16/10	1328	871	10	447	162	198	624	344	1285	779	32	474	116	202	616	351	3.72	63
16/11	1149	823	3	323	83	216	581	269	1255	786	41	428	119	187	608	341	4.08	63
16/12	1268	808	11	449	89	222	566	391	1266	830	39	397	131	187	604	344	4.38	69
17/01	1236	815	3	418	125	202	678	231	1300	806	29	465	153	198	653	296	4.33	67
17/02	1288	877	19	392	111	182	658	337	1219	834	45	340	117	247	585	270	4.34	65
17/03	1203	832	8	363	126	146	651	280	1260	826	37	397	136	192	623	309	4.40	71
17/04	1172	835	9	328	79	206	592	295	1229	789	37	403	122	194	577	336	4.23	68
17/05																	4.23	70

4月住宅着工件数は 117.2万戸と前月比 ▲2.6%

17年4月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、117.2万戸と前月比▲2.6%と減少し、市場予想中間値の126.0万戸(前月比+3.7%)を下回った。一戸建てが増加したものの、変動の大きい集合住宅が減少した。

着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、83.5万戸と前月比+0.4%増加し、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。変動の大きい「集合住宅の着工件数」は33.7万戸と前月比▲9.2%減少するなど、大幅な増減を繰り返している。しかし、集合住宅は、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。

4月の着工件数は、南部を中心に竜巻や洪水が発生したほか、米国東部では低気圧や前線の影響を受け、多雨となったこともあり、北東部、南部で減少した。また、人手不足等もあり、建設中の物件が高い水準であることも、着工の調整に繋がっている。

集合住宅は変動が大きいものの均してみれば高い水準にあるなかで、一戸建てが住宅販売の堅調など需要の強さを映じて増加傾向にあり、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。

4月住宅建設許可件 数は122.9万戸と前 月比▲2.5%

4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▲2.5%)と市場予想中間値127.0万戸(前月比+0.2%)を下回った。一戸建て住宅は、建設中の物件の増加等によって78.9万戸と前月比▲4.5%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44.0万戸(前月比+1.4%)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7-9月期にかけて住宅建設需要は堅調さを維持

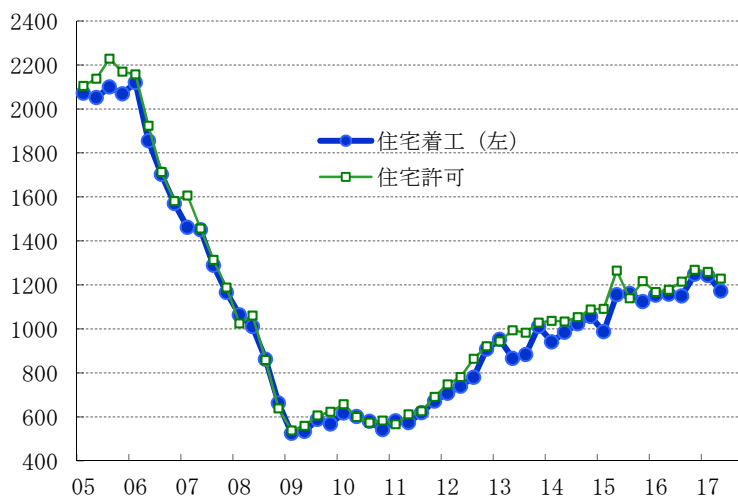
四半期で見ると、4月の住宅着工件数は1-3月期比年率▲20.8%（117.2万戸）と1-3月期の前期比年率▲1.9%（124.2万戸）から減少幅を拡大した。10-12月期に前期比年率+39.0%（124.8万戸）と急増した反動や悪天候により、足元で減少している。また、4月の許可件数は前期比年率▲9.4%（122.9万戸）と1-3月期の前期比年率▲2.8%（125.6万戸）から減少幅を拡大した。10-12月期の前期比年率+18.9%（123.3万戸）、7-9月期の同+13.2%と2四半期連続で高い伸びだったこともあり、減少している。しかし、天候が良好であれば着工、許可はともに、5、6月に持ち直すと同様と予想され、トレンドに回帰すると見込まれる。

17年も緩やかな回復傾向を辿ると予想

5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7-9月期まで回復傾向を辿ることを示している。17年10-12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。

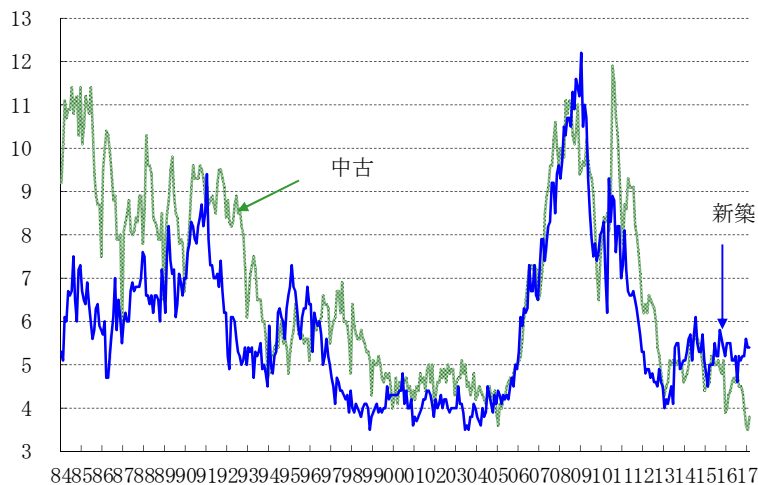
また、集合住宅は景気拡大や教育ローンなど債務の増加等を背景とした強い賃貸需要等の継続により、17年は現在の水準から上昇すると見込まれる。以上を勘案すると、住宅着工件数や許可件数は、悪天候による変動を繰り返しながらも11年4-6月期以降続いている緩やかな回復トレンドを17年中維持すると予想される。

(千戸) (図表) 住宅着工・許可件数の動向(四半期)

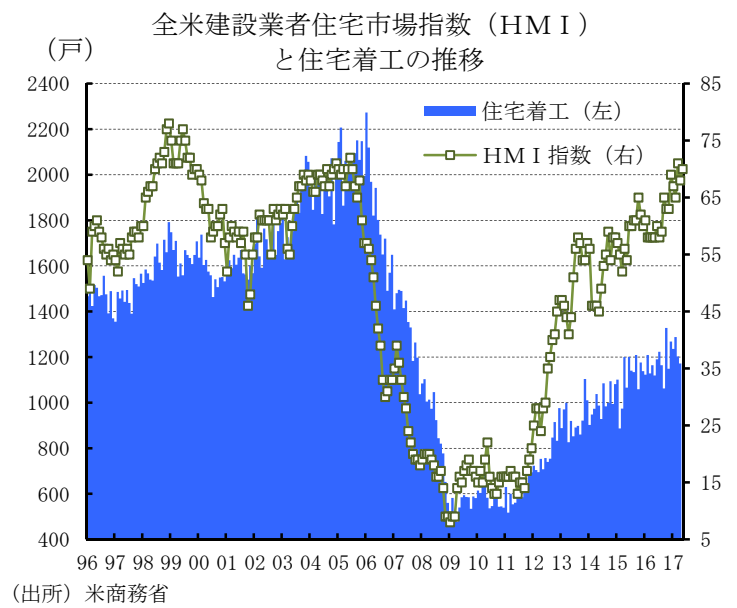
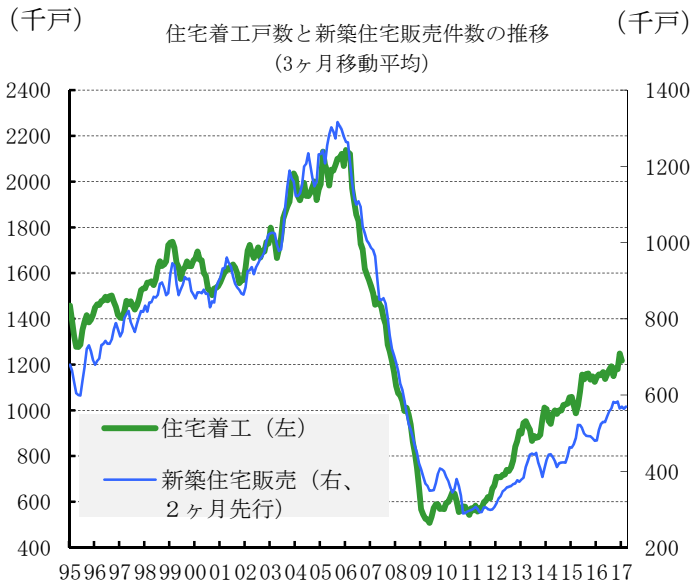


(出所) 米商務省

(ヶ月) (図表) 住宅在庫率



(出所) 米商務省、全米不動産業者協会



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。