

## 米国 集合住宅の大幅減少で下振れも回復基調持続(17年7月住宅着工件数)

: 2017年8月17日(木)

～一戸建ての回復基調はしっかり～

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				
16/07	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	1189	824	10	355	116	139	633	301	1260	826	37	397	136	192	623	309	4.40	71
17/04	1154	823	17	314	85	200	562	307	1228	794	36	398	120	192	579	337	4.23	68
17/05	1129	795	14	320	85	165	564	315	1168	779	32	357	122	173	579	294	4.19	69
17/06	1213	860	7	346	153	211	529	320	1275	811	35	429	104	207	622	342	4.15	66
17/07	1155	856	12	287	129	179	532	315	1223	811	35	377	124	171	613	315	4.20	64
17/08																	4.13	68

**7月住宅着工件数は  
115.5万戸と前月比  
▲4.8%**

17年7月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、111.5万戸と前月比▲4.8%減少し、市場予想中間値の122.0万戸(前月比+0.4%)を下回った(5、6月で0.5万戸上方改定)。ただし、変動の大きい集合住宅が大幅に減少したことで下ぶれたものの、一戸建ては小幅減少にとどまっており、回復基調は維持されている。

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は29.9万戸、前月比▲15.3%と大幅に減少した。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、許可件数の水準を考慮すれば、再び増加すると考えられる。一方、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、85.6万戸と前月比▲0.5%と小幅減少したが、販売の増加傾向や低い在庫水準等を背景に回復基調を維持していると判断される。

集合住宅が昨年の高い水準から巡航速度に調整している一方、一戸建てが住宅販売の拡大を映じて増加傾向にある。このような中、人手不足や住宅建設に適した用地不足等の供給面での問題によって、住宅着工件数は緩やかな回復傾向を辿っている。

**7月住宅建設許可件  
数は122.3万戸と前  
月比▲4.1%**

7月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、122.3万戸(前月比▲4.1%)と市場予想中間値125.0万戸(前月比▲2.0%)を下回ったものの、5、6月合計で2.1万戸上方改定されており、実体は市場予想に近い内容。一戸建て住宅は、建設中の物件が増加していることもあり81.1万戸と前月比変わらずとなった。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いることから、回復基調を維持している。一方、集合住宅は41.2万戸(前月比▲11.2%)と減少したが、賃貸需要の強さを背景に比較的高い水準を維持している。以上を勘案すると、住宅建設需要は拡大を継続すると予想される。

## 7-9月期に住宅建設需要は持ち直す見込み

四半期でみると、7月の住宅着工件数は4-6月期比年率▲3.5%と4-6月期の前期比年率▲21.4%（116.5万戸）から減少幅を縮小した。16年10-12月期に前期比年率+39.0%（124.8万戸）と急増した後、17年前半は悪天候、人手不足、用地不足などの影響で減少した。7-9月期には天候の改善によって小幅持ち直すと予想される。

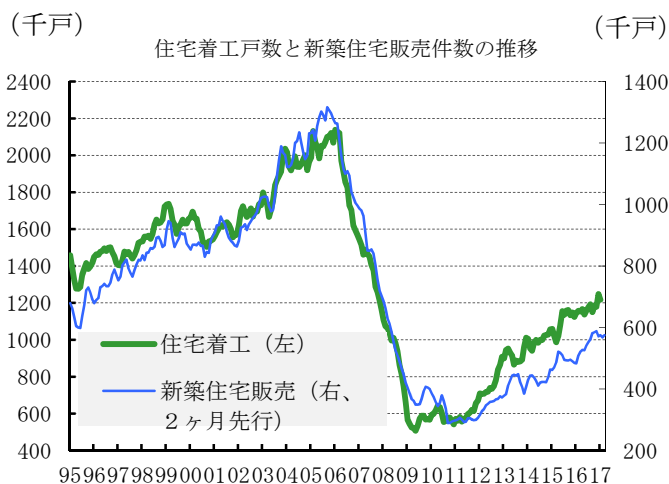
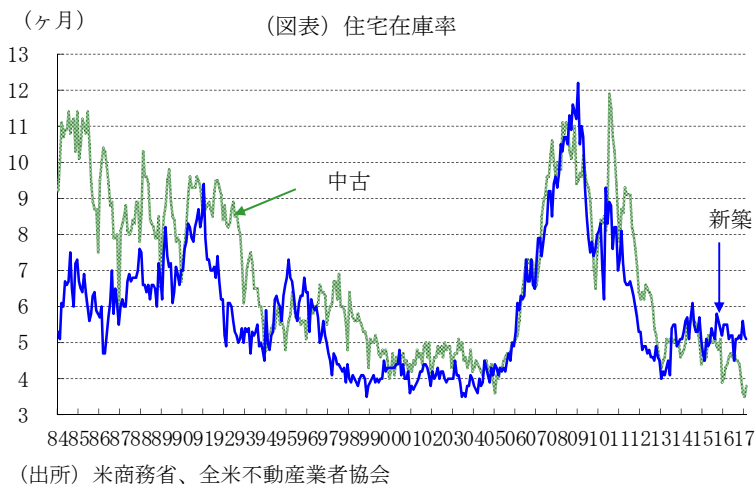
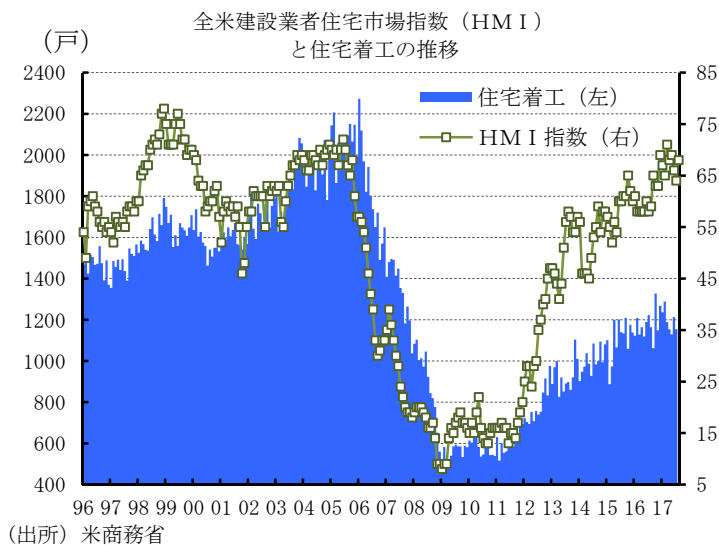
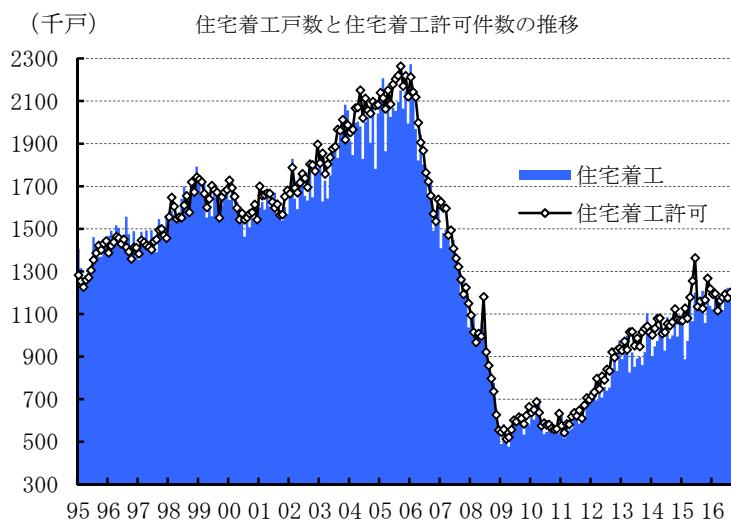
また、7月の許可件数は4-6月期比年率▲0.2%（122.3万戸）と4-6月期の前期比年率▲11.0%（122.3万戸）から減少幅を縮小した。16年後半（10-12月期前期比年率+18.9%、7-9月期同+13.2%）に高い伸びだったこともあり、17年前半に減少したが、7-9月期には増加に転じると予想される。

## 今後緩やかな回復傾向を辿ると予想

今後に関して、8月の建築業者の景況感を示す住宅市場指数は、現状販売や販売見込みの高止まりによって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、住宅販売は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。一方、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が続くもと小幅増加すると見込まれる。

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。



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。