

## 米国 大型ハリケーンにも負けず小幅減にとどまった(17年8月住宅着工件数)

公表日：2017年9月19日(火)

～一戸建ては回復基調を維持～

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 指数					
	一戸建て	2～4戸	5戸以上		一戸建て	2～4戸	5戸以上		金利									
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	1217	857	6	354	158	202	529	328	1275	811	35	429	104	207	622	342	4.15	66
17/07	1190	838	9	343	115	164	611	300	1230	812	40	378	123	170	623	314	4.20	64
17/08	1180	851	6	323	105	200	563	312	1300	800	36	464	107	185	646	362	4.11	67
17/09																	4.03	64

### 8月住宅着工件数は 118.0万戸と前月比 ▲0.8%

17年8月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、118.0万戸と市場予想中間値の117.4万戸(前月比+1.7%)を上回った。前月比では▲0.8%の減少となったが、6、7月で3.9万戸上方改定されたためであり、市場予想よりも内容は良い。ハリケーン「ハービー」襲来の影響で最大市場の南部などで変動の大きい集合住宅が大幅に減少したものの、一戸建ては増加しており、回復基調がしっかりしていると判断される。大型ハリケーンの影響は建設の遅れなどによって9月に大きく出る可能性がある。

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は32.9万戸、前月比▲6.5%と減少した。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。また、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、85.1万戸と前月比+1.6%増加し、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。

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、一戸建ては住宅販売の拡大、低い在庫率を映じて増加傾向にある。ただし、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。

### 8月住宅建設許可件 数は130.0万戸と前 月比+5.7%

8月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、130.0万戸(前月比+5.7%)と市場予想中間値122.0万戸(前月比▲0.8%)を上回った(6、7月合計で0.7万戸上方改定)。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80.0万戸と前月比▲1.5%減少した。しかし、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と判断される。また、集合住宅は50.0万戸(前月比+19.6%)と大幅に増加した。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、住宅建設は大型ハリケーンの影響で一時的に下振れるものの拡大傾向を継続すると予想される。

**前期の落ち込みの反動もあり7-9月期に住宅着工、許可件数は持ち直し**

四半期でみると、7、8月の住宅着工件数（平均）は4-6月期比年率+6.4%と4-6月期の前期比年率▲21.0%（116.7万戸）から増加に転じた。17年前半に悪天候、人手不足、用地不足などの影響で減少した反動もあり、7-9月期に回復している。

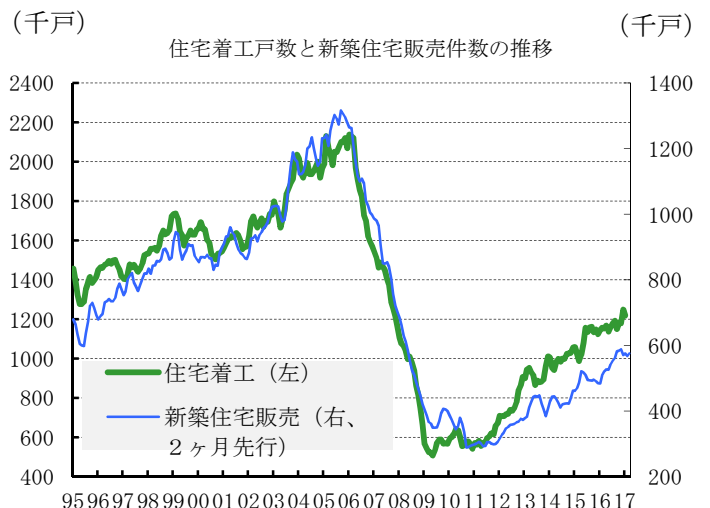
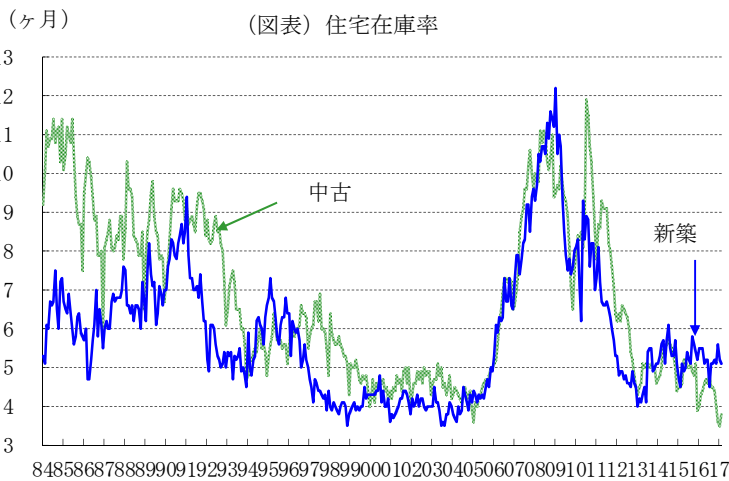
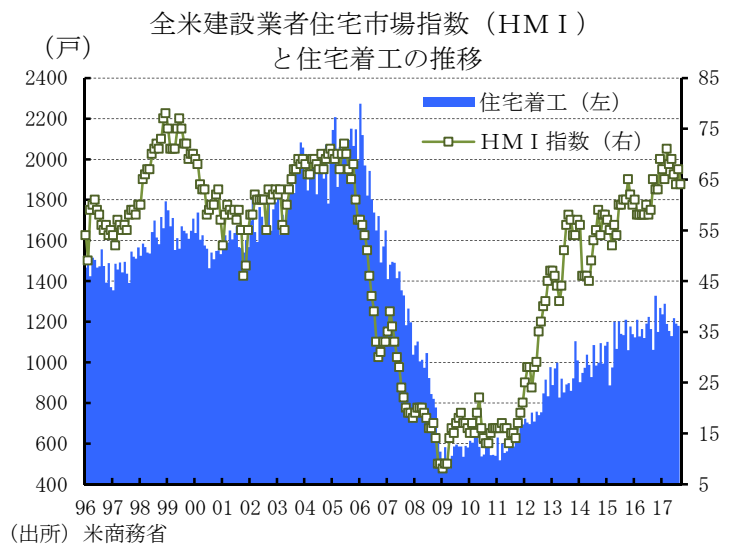
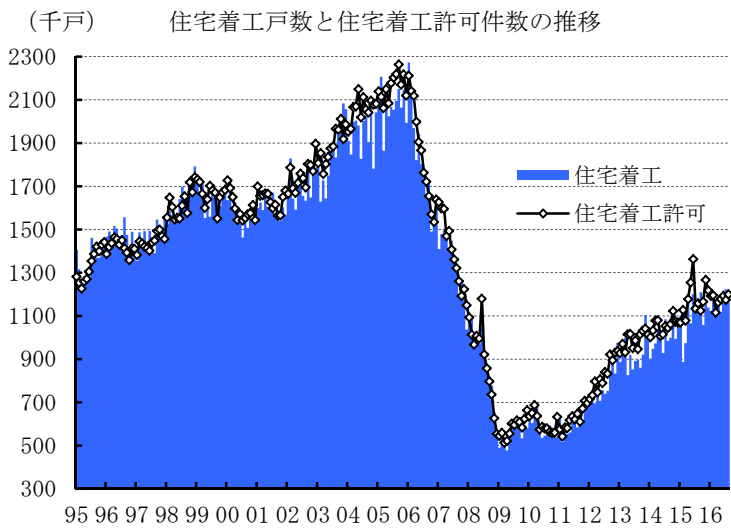
また、7、8月の許可件数（平均）は4-6月期比年率+14.2%（126.5万戸）と4-6月期の前期比年率▲11.0%（122.3万戸）から大幅増となった。16年後半（10-12月期前期比年率+18.9%、7-9月期同+13.2%）に高い伸びだったこともあり、17年前半に減少したが、7-9月期には増加基調を回復。

**今後緩やかな回復傾向を辿ると予想**

大型ハリケーンが襲来した8、9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、ハリケーンは住宅市場の基調に変化を与えていないことを示している。

17年10-12月期には、住宅販売が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、大幅に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18年初にかけて維持すると予想される。



(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。