

## 米国 ハリケーンによる下振れも回復基調は変わらず(17年9月住宅着工件数)

：2017年10月19日(木)

～需要は強いまま～

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				
16/09	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	1185	841	11	333	120	161	611	293	1230	812	40	378	123	170	623	314	4.20	64
17/08	1183	869	9	305	109	193	581	300	1272	800	36	436	109	184	620	359	4.11	67
17/09	1127	829	12	286	99	154	527	347	1215	819	36	360	119	185	585	326	4.08	64
17/10																	4.15	68

**9月住宅着工件数は  
112.7万戸と前月比  
▲4.7%**

17年9月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、112.7万戸と前月比▲4.7%減少し、市場予想中間値の117.5万戸(前月比▲0.4%)を下回った(7、8月0.2万戸下方改定)。ハリケーン「ハービー」、「イルマ」襲来の影響で最大市場の南部が大幅に減少した。ハリケーンの影響は建設の遅れなど9月に大きくあらわれたが、今後は復旧・復興需要も加わり、堅調さを取り戻すと予想される。

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は29.8万戸、前月比▲5.1%と減少した。集合住宅は、8、9月にハリケーンの影響で下ぶれたが、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、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、82.9万戸と前月比▲4.6%減少したものの、比較的高い水準を維持しており、販売の増加傾向や低い在庫水準等を背景に回復基調が持続していると判断される。

ハリケーンによる一時的な影響を除いた住宅着工の基調をみると、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。

**9月住宅建設許可件  
数は121.5万戸と前  
月比▲4.5%**

9月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、121.5万戸(前月比▲4.5%)と市場予想中間値124.5万戸(前月比▲2.1%)を下回った(7、8月合計▲2.8万戸下方改定)。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81.9万戸と前月比+2.4%増加した。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。また、集合住宅は39.6万戸(前月比▲16.1%)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。

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。

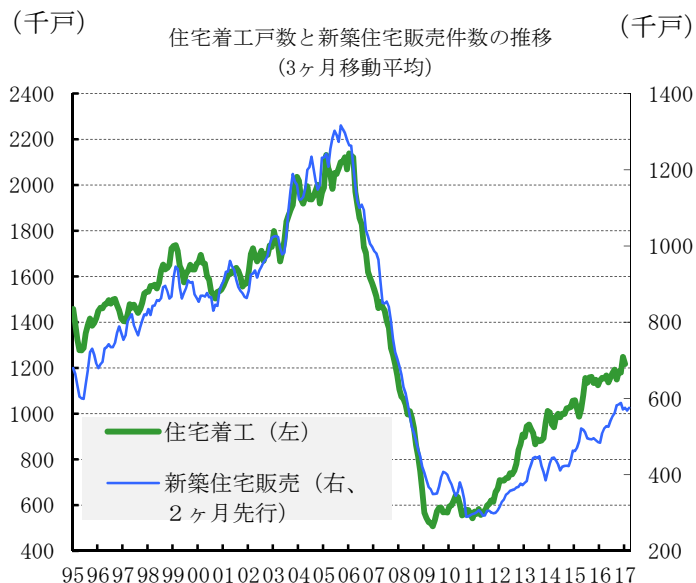
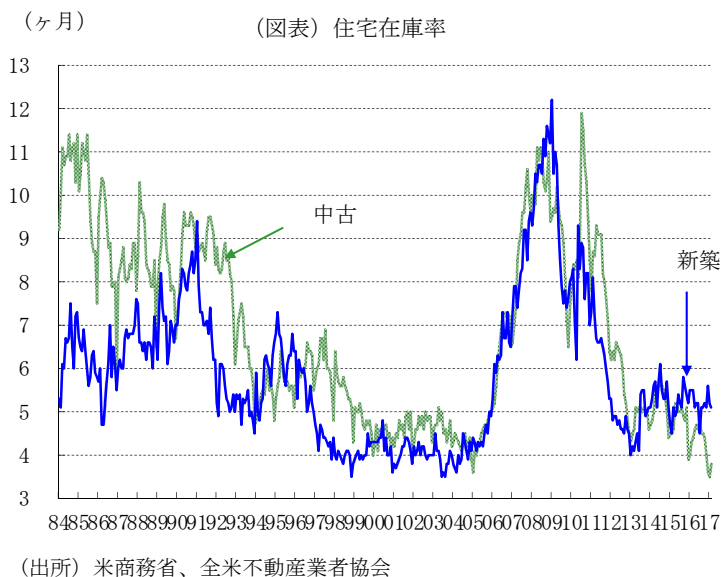
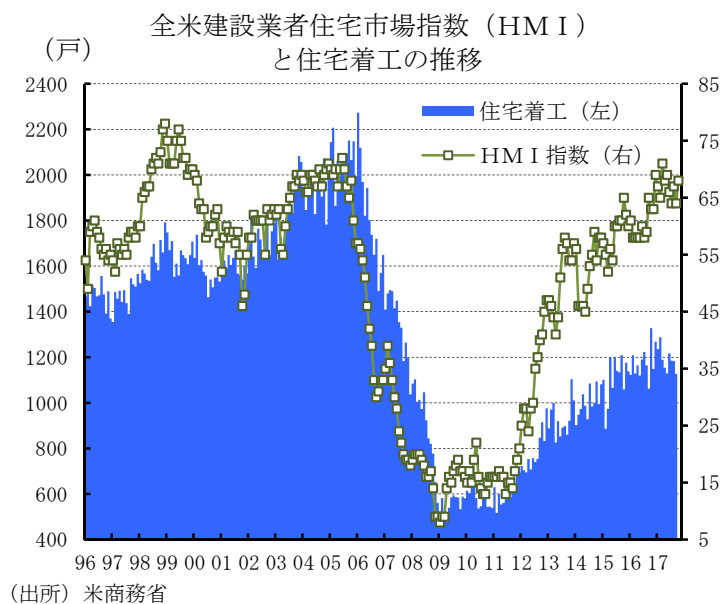
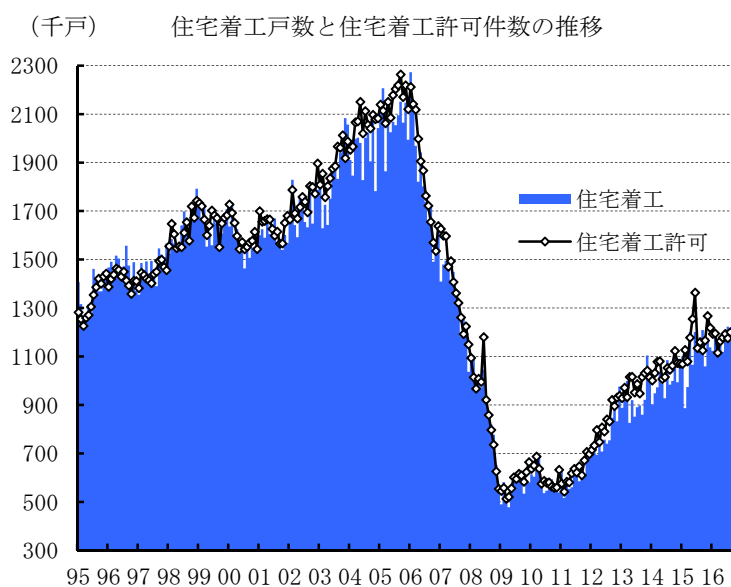
以上を勘案すると、住宅建設は大型ハリケーン襲来の影響で下振れたものの拡大傾向を継続すると予想される。

**ハリケーンの影響で  
7-9月期は下振れ**

四半期でみると、7-9月期の住宅着工件数（平均）はハリケーン襲来の影響によって前期比年率▲0.6%と4-6月期の前期比年率▲21.0%（116.7万戸）から減少を続けた。一方、7-9月期の許可件数（平均）は、ハリケーン襲来による建設の遅れによって前期比年率+5.1%（123.9万戸）と4-6月期の前期比年率▲11.0%（122.3万戸）から小幅増にとどまった。

**住宅着工件数は今後  
緩やかな回復傾向を  
迎えると予想**

建築業者の景況感を示す住宅市場指数は、大型ハリケーン襲来後の10月に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、ハリケーンが住宅市場の回復基調に大きな変化を与えていないことを示している。17年10-12月期に、復興需要や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住宅販売は回復ペースを速めると見込まれる。一方で、着工件数は人手不足などによって、緩やかな増加傾向となる公算が大きい。



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。