

米国 ハリケーンによる落ち込みの反動も加わり大幅増加(17年10月住宅着工件数)

公表日：2017年11月17日(金)

～人手不足が足かせで緩やかな回復基調に～

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 | | | | |
| 16/10 | 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 | 1172 | 871 | 9 | 292 | 108 | 171 | 583 | 310 | 1272 | 800 | 36 | 436 | 109 | 184 | 620 | 359 | 4.11 | 67 |
| 17/09 | 1135 | 833 | 16 | 286 | 102 | 179 | 530 | 324 | 1225 | 823 | 35 | 367 | 121 | 185 | 595 | 324 | 4.08 | 64 |
| 17/10 | 1290 | 877 | 20 | 393 | 145 | 212 | 621 | 312 | 1297 | 839 | 42 | 416 | 126 | 192 | 613 | 366 | 4.18 | 68 |
| 17/11 | | | | | | | | | | | | | | | | | 4.18 | 70 |

**10月住宅着工件数は
129.0万戸と前月比
+13.7%**

17年10月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、129.0万戸(前月比+13.7%)と4カ月ぶりに増加し、市場予想中間値の119.0万戸(前月比+5.6%)を上回った(8、9月▲0.3万戸下方改定)。ハリケーン「ハービー」、「イルマ」襲来により9月に落ち込んだ最大市場の南部が復旧・復興需要で大幅に増加したほか、北東部、中西部も拡大した。

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は41.3万戸、前月比+36.8%と急増した。集合住宅は、強い賃貸需要、低い空室率、高い許可件数が続くなかで、ハリケーンの影響で8、9月に下ぶれた反動も加わり急増した。また、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、87.7万戸と前月比+5.3%増加した。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するもと、ハリケーンによる下振れの反動もあり勢いを増した。

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と判断される。

**10月住宅建設許可件
数は129.7万戸と前
月比+5.9%**

10月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、129.7万戸(前月比+5.9%)と市場予想中間値125.0万戸(前月比+2.0%)を上回った(8、9月合計+1.0万戸上方改定)。一戸建て住宅は、建設中の物件が増加しているにもかかわらず、完成件数の増加もあって83.9万戸と前月比+1.9%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、集合住宅も完成件数の大幅な増加を受け45.8万戸(前月比+13.9%)と増加した。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。

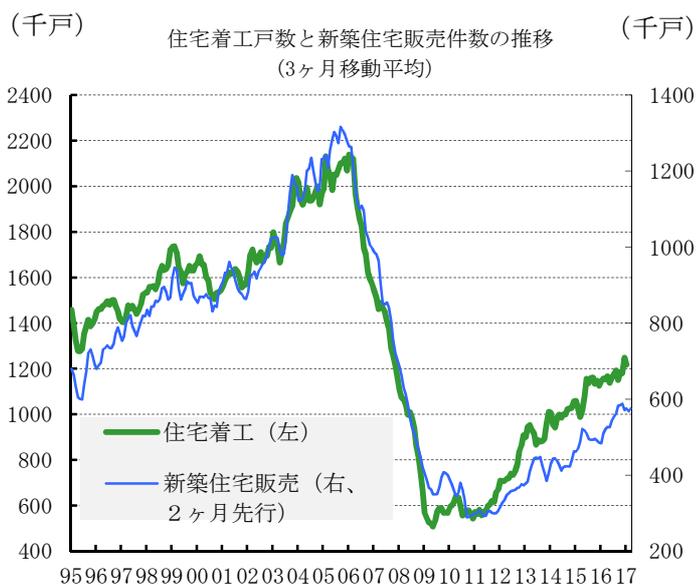
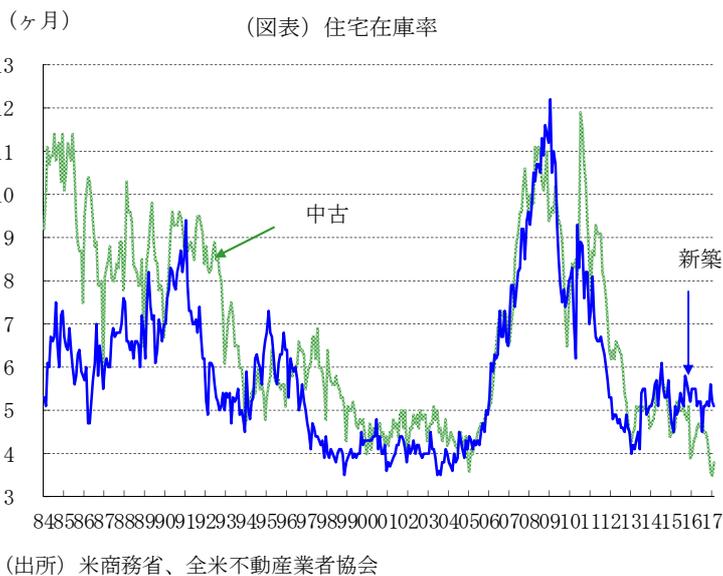
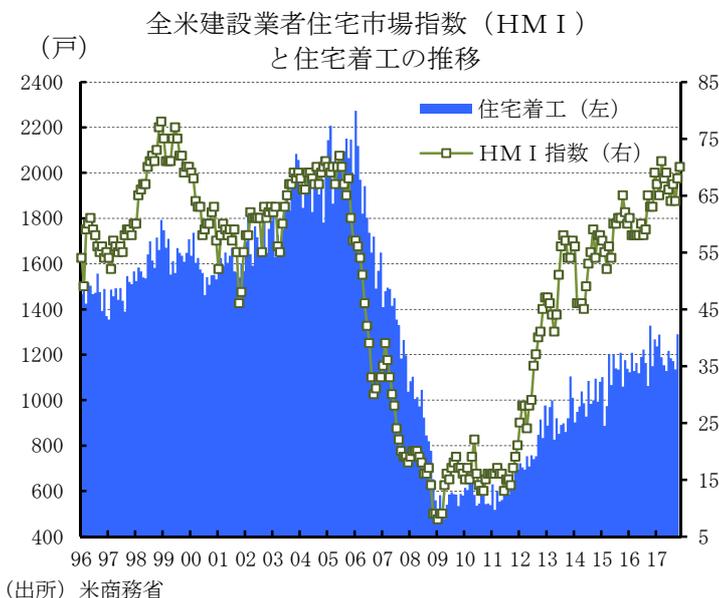
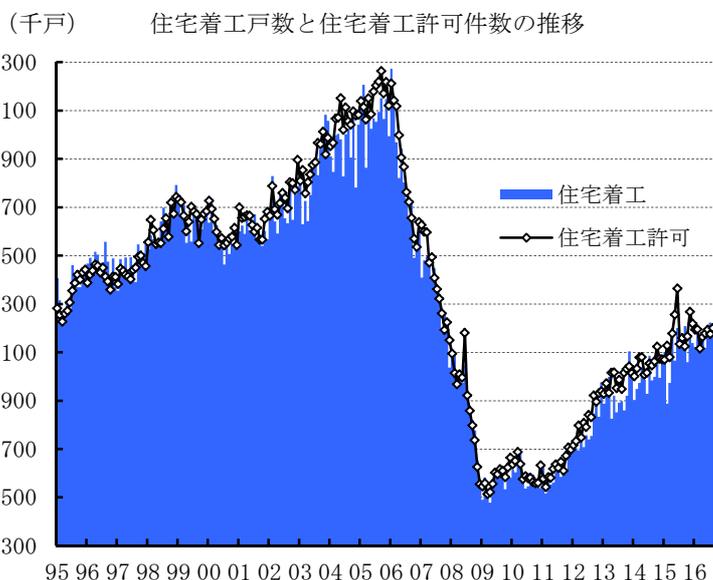
以上を勘案すると、住宅建設は大型ハリケーン襲来の影響で下振れたものの拡大傾向を継続すると予想される。

ハリケーン被害からの復旧・復興需要で急増

四半期でみると、10月の住宅着工件数は7-9月期比年率+50.9%とハリケーン襲来の影響によって落ち込んだ7-9月期の前期比年率▲0.9%（116.4万戸）から増加に転じた。一方、10月の許可件数は7-9月期比年率+18.8%と7-9月期の前期比年率+6.2%（123.9万戸）から加速した。

住宅着工件数は今後緩やかな回復傾向を辿ると予想

建築業者の景況感を示す住宅市場指数は、11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に上昇しており、住宅市場の回復基調が続いていることを示している。18年1-3月期にかけて、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。