

米国 需要の強いなか復旧・復興により水準切り上げ(17年11月住宅着工件数)

: 2017年12月20日(水)

～人手不足が足かせとなり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	
16/11	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	1159	832	17	310	101	187	543	328	1225	823	35	367	121	185	595	324	4.08	64
17/10	1256	883	17	356	144	201	622	289	1316	850	33	433	122	193	633	368	4.18	68
17/11	1297	930	8	359	87	175	691	344	1298	862	41	395	115	184	642	357	4.19	69
17/12																	4.20	74

11月住宅着工件数は 129.7万戸と前月比 +3.3%

17年11月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、129.7万戸(前月比+3.3%)と増加し、市場予想中間値の125.0万戸(前月比▲3.1%)を上回った(9、10月▲1.0万戸下方改定)。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、西部も拡大した。

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は36.7万戸、前月比▲1.6%と減少した。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、ハリケーン被害の復旧・復興需要で9、10月に上ぶれた反動により減少した。一方、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、93.0万戸と前月比+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、ハリケーン被害からの復旧・復興需要によって水準を切り上げた。

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。

11月住宅建設許可件数は 129.8万戸と前月比▲1.4%

11月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、129.8万戸と前月比▲1.4%となったが、市場予想中間値127.0万戸(前月比▲3.5%)を上回ったうえ、9、10月合計で1.9万戸上方改定された。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、需要の強さを映じて86.2万戸と前月比+1.4%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。一方、集合住宅は43.6万戸(前月比▲6.4%)と減少したも

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。

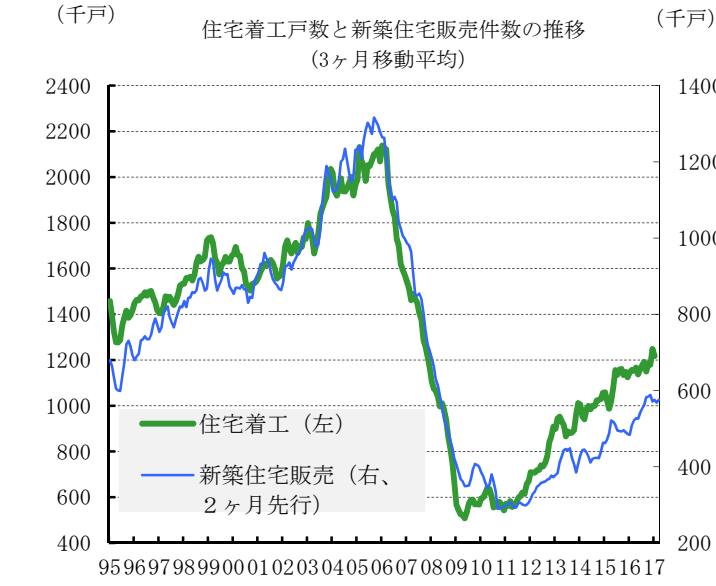
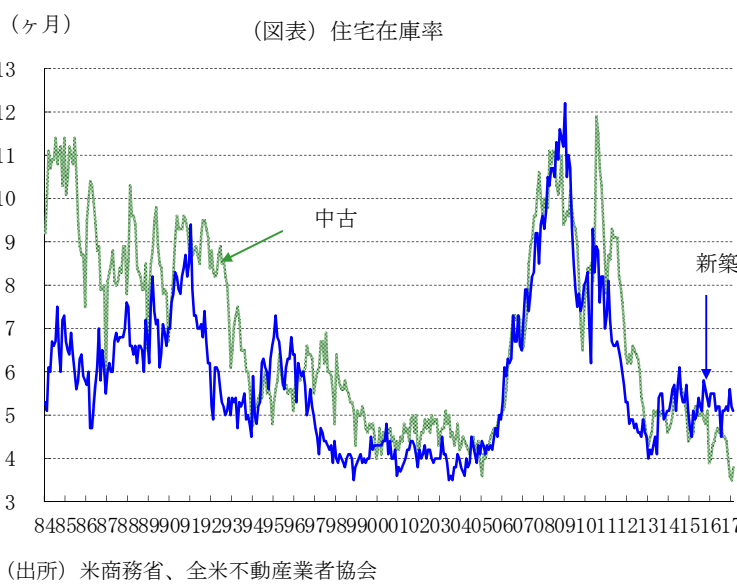
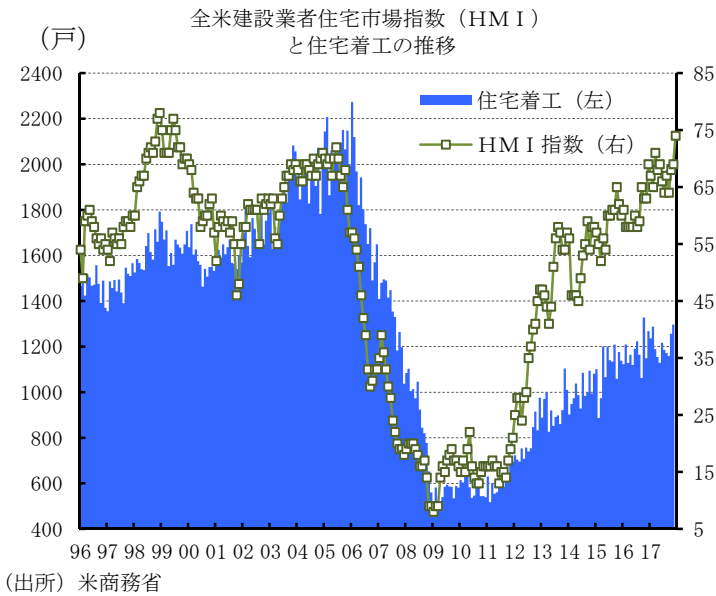
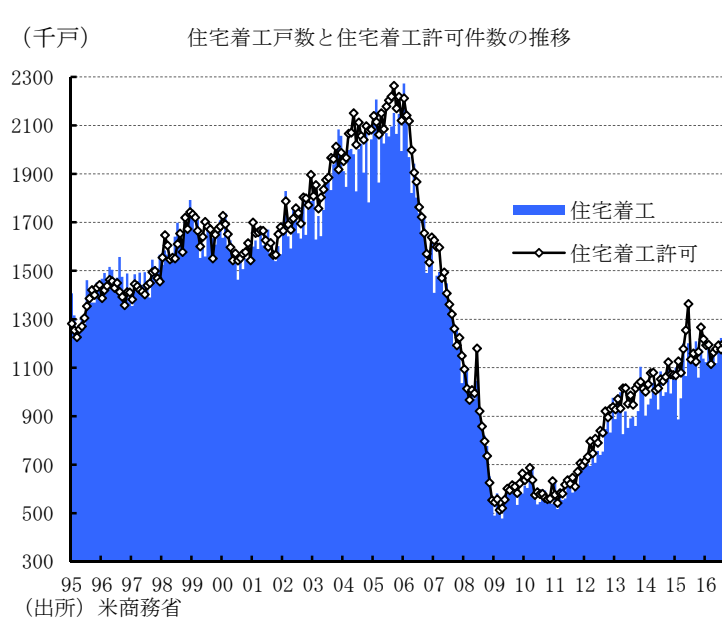
の、賃貸需要の強さを背景に比較的高い水準を維持している。以上より、住宅建設は目先上振れ易いと考えられる。

ハリケーン被害からの復旧・復興需要で急増

四半期で見ると、10、11月の住宅着工件数（平均）は7-9月期比年率+40.7%とハリケーン襲来の影響によって7-9月期に前期比年率+1.8%（117.2万戸）と鈍化した反動もあり大幅に加速した。また、10、11月の許可件数（平均）は7-9月期比年率+22.5%と7-9月期の前期比年率+6.2%（123.9万戸）から大幅な増加となった。

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、12月に現状販売や販売見込みの上昇によって高い水準となっており、住宅市場の回復基調が当面続くことを示している。18年前半に、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比較的速いペースで回復すると見込まれる。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。