

米国 着工・許可が上昇し建設需要の強さを確認(18年3月住宅着工件数)

公表日：2018年4月17日(火)

～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
	全	一戸建て	2～4戸	5戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2～4戸	5戸以上	北東部	中西部	南部	西部		
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	1261	887	18	356	145	200	613	303	1316	850	33	433	122	193	633	368	4.18	68
17/11	1299	946	8	345	93	179	675	352	1303	865	39	399	114	183	651	355	4.19	69
17/12	1207	847	4	356	88	170	594	355	1300	881	37	382	148	214	579	359	4.21	74
18/01	1339	899	12	428	115	145	694	385	1377	877	48	452	118	178	701	380	4.37	72
18/02	1295	900	17	378	131	147	625	392	1321	889	47	385	146	188	619	368	4.63	71
18/03	1319	867	13	439	132	180	621	386	1354	840	41	473	138	205	632	379	4.69	70
18/04																	4.66	69

3月住宅着工件数は131.9万戸と前月比+1.9%

18年3月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、131.9万戸(前月比+1.9%)と増加し、市場予想中間値の126.7万戸(前月比+2.5%)を上回った(1、2月6.9万戸上方改定)。

着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、86.7万戸と前月比▲3.7%減少したものの小幅なものにとどまっており、住宅販売の増加傾向や住宅在庫の低い水準等を背景に回復基調を維持していると判断される。一方、変動の大きい「集合住宅の着工件数」は45.2万戸、前月比+14.4%と増加した。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、高い水準で推移している。

住宅着工の基調をみると、集合住宅が高い水準で安定している一方、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。

3月住宅建設許可件数は135.4万戸と前月比+2.5%

3月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、135.4万戸と前月比+2.5%と増加し、市場予想中間値132.1万戸(前月比0.0%)を上回ったうえ、1、2月合計で2.3万戸上方改定された。一戸建て住宅は、建設中の物件が増加していることもあり、84.0万戸と前月比▲5.5%減少したが、需要の強さを映じて小幅なものにとどまった。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51.4万戸(前月比+19.0%)と増加し、賃貸需要の強さを背景に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。

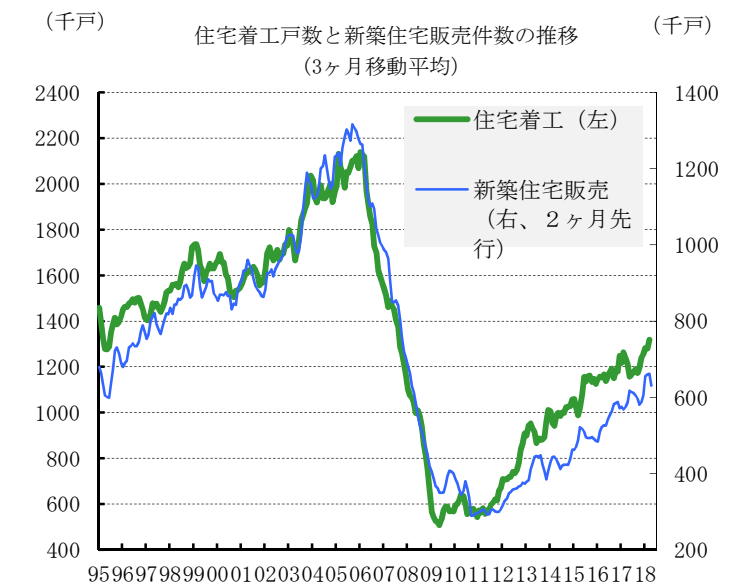
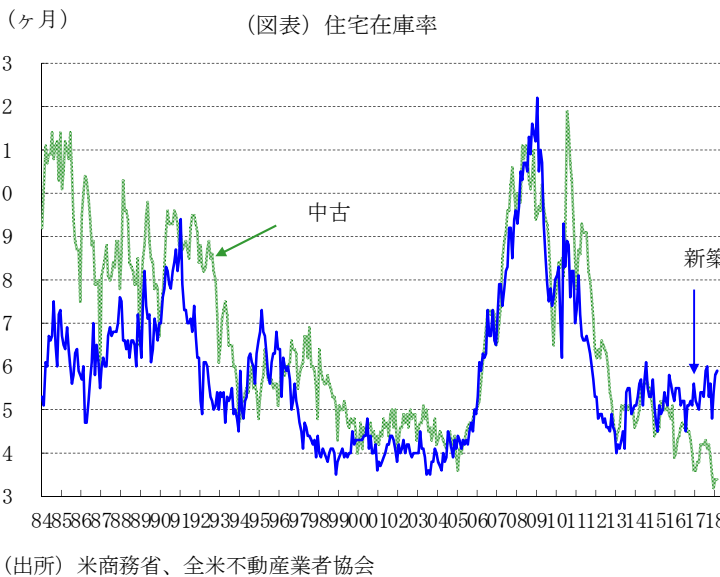
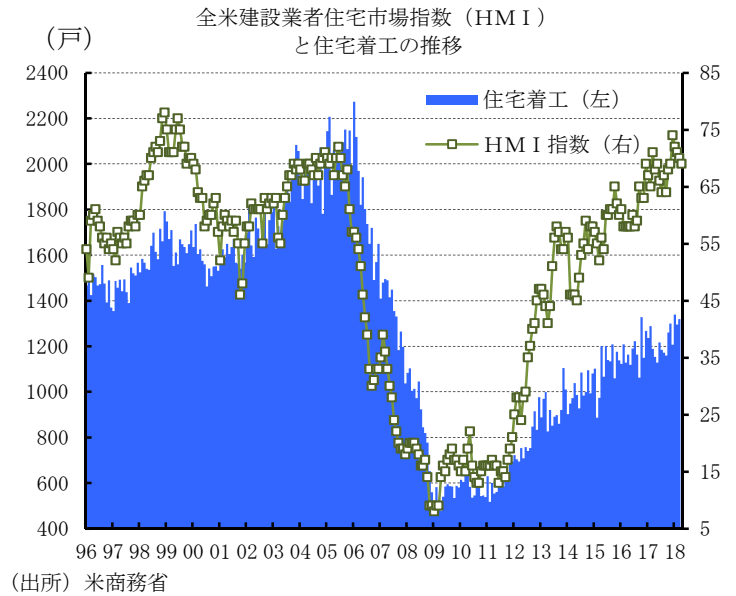
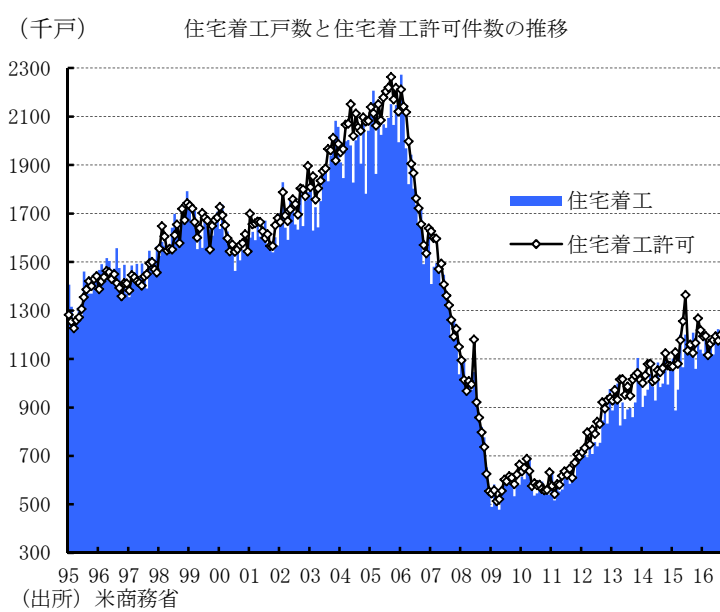
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

建設需要の強さを示す

四半期でみると、1－3月期の住宅着工件数（平均）は、131.8万戸、前期比年率＋21.3%と、10－12月期に復興需要などにより前期比年率＋31.8%（125.6万戸）と高い伸びとなったにもかかわらず、大幅な増加となった。また、1－3月期の許可件数（平均）も135.0万戸、前期比年率＋14.3%と10－12月期の前期比年率＋22.3%（130.6万戸）に続き、高い伸びとなっており、建設需要が強いことを示している。

住宅着工件数は18年も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、4月に小幅低下したものの高い水準を維持しており、住宅市場の回復基調が当面続くことを示している。18年に、景気拡大による雇用・所得の改善持続、緩和的な融資基準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。