

米国 下振れも緩やかな回復基調は変わらず (18年6月住宅着工件数)

: 2018年7月19日(木)

～反動・悪天候・人手不足・コスト増で変動幅拡大～

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		
17/06	1225	860	6	359	160	204	530	331	1312	813	37	462	105	212	643	352	4.15	66
17/07	1185	839	11	335	119	161	611	294	1258	817	42	399	122	173	638	325	4.20	64
17/08	1172	878	8	286	107	170	586	309	1300	803	36	461	109	189	634	368	4.11	67
17/09	1158	831	17	310	101	186	543	328	1254	831	36	387	120	189	612	333	4.08	64
17/10	1265	888	18	359	145	200	617	303	1343	854	35	454	121	197	647	378	4.18	68
17/11	1303	948	8	347	93	178	678	354	1323	864	41	418	113	187	660	363	4.19	69
17/12	1210	847	4	359	88	170	594	358	1320	877	38	405	144	220	589	367	4.21	74
18/01	1334	886	13	435	116	145	684	389	1366	870	45	451	115	176	697	378	4.37	72
18/02	1290	900	18	372	132	154	615	389	1323	886	46	391	145	192	617	369	4.63	71
18/03	1327	882	14	431	120	182	630	395	1377	851	40	486	135	203	652	387	4.69	70
18/04	1276	898	21	357	96	160	669	351	1364	863	41	460	95	195	727	347	4.71	68
18/05	1337	944	12	381	103	243	661	330	1301	843	34	424	134	209	625	333	4.80	70
18/06	1173	858	11	304	96	156	601	320	1273	850	36	387	112	170	664	327	4.82	68
18/07																4.77	68	

6月住宅着工件数は117.3万戸と前月比▲12.3%

18年6月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、117.3万戸(前月比▲12.3%)と減少し、市場予想中間値の132.0万戸(前月比▲2.2%)を下回った(4、5月▲2.3万戸下方改定)。人手不足、建設中件数の高止まり、建材価格の上昇によるコスト増加によって、建設活動が抑制されるなか、前月に急増した反動のほか、悪天候により下振れた。アリゾナ、サウスダコタ州などでの異常な大雨、テキサス州、オハイオ州、イリノイ州、ミズーリ州などで高温となった。

着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は85.8万戸、前月比▲9.1%減少したうえ、変動の大きい「集合住宅の着工件数」は31.5万戸、前月比▲19.8%減少した。

住宅着工の基調をみると、集合住宅が強い賃貸需要、低い空室率、高い許可件数の続くなか高い水準で安定している一方、一戸建ては住宅販売の増加傾向、住宅在庫の低い水準等を映じて回復基調を維持している。ただし、人手不足や住宅建設に適した用地不足、建材価格の上昇によるコスト増加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。

6月住宅建設許可件数は127.3万戸と前月比▲2.2%減少

6月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、127.3万戸と前月比▲2.2%と減少し、市場予想中間値133.0万戸(前月比+2.2%)を下回った。建設中の物件が高水準で推移しているほか、人手不足、悪天候などにより下ぶれたが限定的。一戸建て住宅は、需要の強さを映じて85.0万戸と前月比+0.8%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42.3万戸(前月比▲7.6%)と減少したものの、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、住宅建設は堅調さを維持すると考えられる。

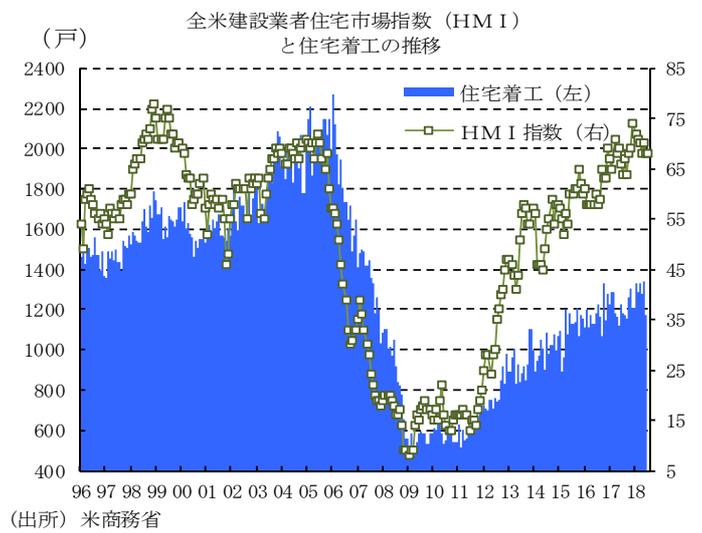
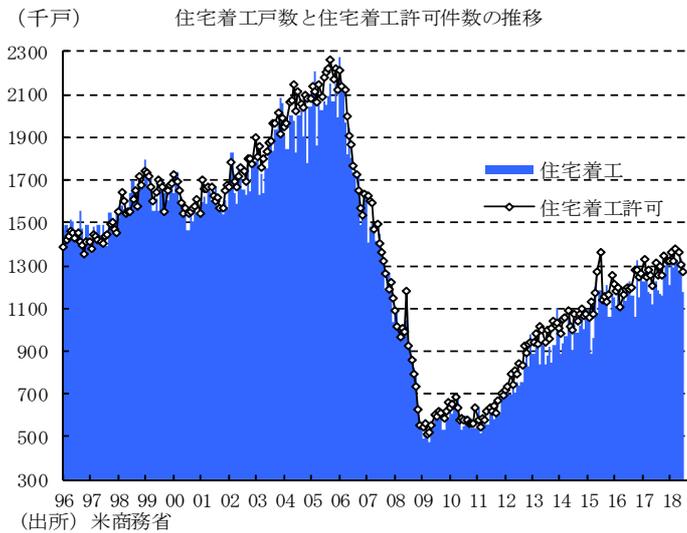
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

**4-6月期はマイナス
に転じた**

四半期でみると、4-6月期の住宅着工件数（平均）は、126.2万戸、前期比年率▲15.7%と2四半期連続で高い伸びとなった反動もあり減少した【1-3月期は前期比年率+19.6%（131.7万戸）、10-12月期は復興需要などにより前期比年率+33.5%（125.9万戸）と大幅増】。また、4-6月期の許可件数（平均）は131.2万戸、前期比年率▲12.0%と失速した。建設中の物件の増加や復旧・復興需要で押し上げられた反動で減少に転じた【1-3月期前期比年率+8.3%（135.5万戸）、10-12月期前期比年率+19.5%（132.8万戸）】。

**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、7月に68と前月比変わらず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年の住宅市場で、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回復傾向を辿ると見込まれる。そのような中、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。良好な住宅販売、強い住宅購入意欲、低い在庫水準を背景に、建設需要は堅調さを維持すると判断される。



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。