

# U.S. Indicators

発表日：2018年10月17日(水)

## 米国 18年9月住宅着工件数

～ハリケーンフローレンスの影響で前月比減少～

第一生命経済研究所 調査研究本部 経済調査部

主任エコノミスト 桂畑 誠治(Tel:03-5221-5001)

	住宅着工								住宅許可								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		
17/09	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	1329	938	12	379	106	239	652	332	1301	843	34	424	134	209	625	333	4.80	70
18/06	1177	851	10	316	104	164	564	345	1292	853	36	403	119	173	670	330	4.82	68
18/07	1184	861	6	317	103	178	624	279	1303	873	28	402	125	181	665	332	4.79	68
18/08	1268	879	17	372	93	186	657	332	1249	827	35	387	102	190	650	307	4.81	67
18/09	1201	871	6	324	120	160	567	354	1241	851	39	351	92	154	654	341	4.91	67
18/10																	5.05	68

18年9月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、120.1万戸(前月比▲5.3%)と市場予想中間値の121.0万戸(前月比▲5.6%)を下回ったうえ、7、8月合計で0.4万戸下方改定された。ハリケーンフローレンスの襲来により南部が大幅に減少し、全体を押し下げた。着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が87.1万戸、前月比▲0.9%と小幅減少したほか、変動の大きい「集合住宅の着工件数」が33.0万戸、前月比▲15.2%と大幅に減少した。

9月は、ハリケーンフローレンスの襲来や前線の影響による大雨など一時的な要因のほか、人手不足等による建設中物件の増加を背景に下振れた。しかし、集合住宅が強い賃貸需要、低い空室率、高い許可件数を背景に比較的高い水準を維持し、一戸建てが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にあることから、住宅着工は緩やかな増加基調を維持していると判断される。

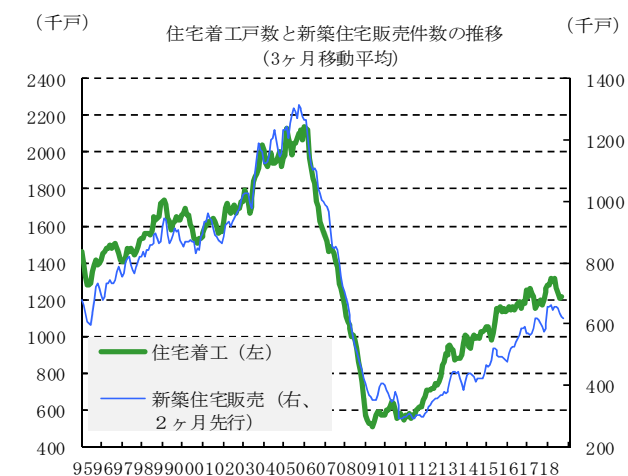
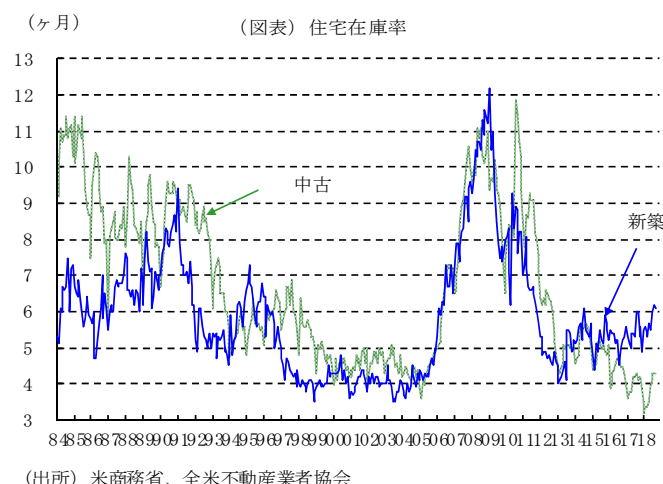
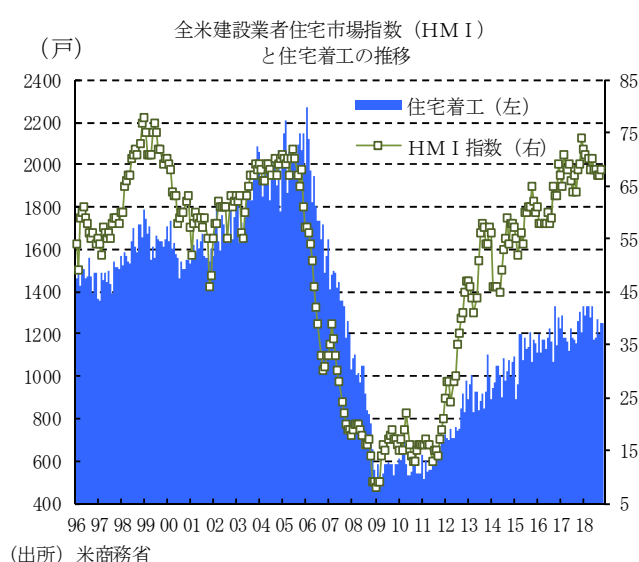
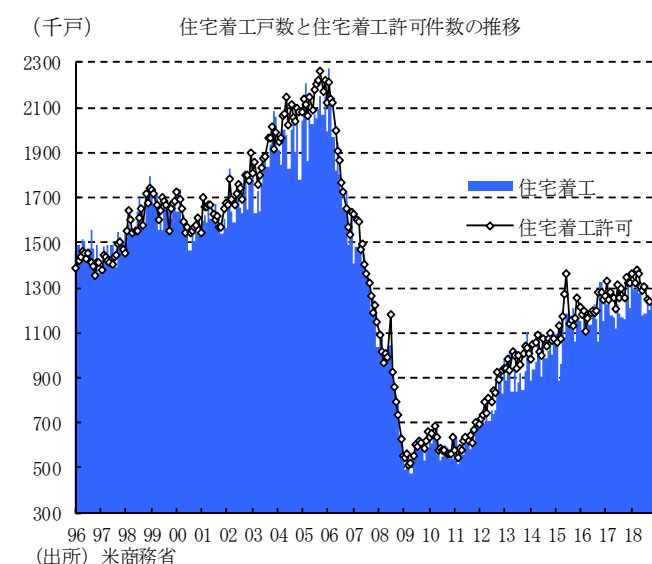
9月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、124.1万戸と前月比▲0.6%減少し、市場予想中間値127.5万戸(前月比+2.0%)を下回った(7、8月合計で+2.0万戸上方修正)。ただし、悪天候や人手不足等による建設中件数、許可済み未着工件数の高止まりの影響を受けているとみられ、回復基調は変化していないと考えられる。一戸建て住宅は、85.1万戸と前月比+2.9%増加、家計の住宅購入意欲が強いほか、住宅建設業者の見通しが楽観的となっていることから、回復基調を維持していると判断される。一方、集合住宅は39.0万戸(前月比▲7.6%)と減少したものの、賃貸需要の強さを背景に高い水準で安定を続けている。以上より、住宅建設は堅調さを維持していると考えられる。

四半期でみると、住宅着工件数は7-9月平均で121.8万戸、前期比年率▲13.0%(4-6月期平均126.1万戸、前期比年率▲16.0%)と大幅な減少が続いた。17年10-12月期、18年1-3月期と2四半期連続で高い伸びとなった反動のほか、悪天候などによって下振れた【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】。

一方、着工と同様に復旧・復興需要による高い伸びの影響等で減少している許可件数は7-9月平均で126.4万戸、前期比年率▲15.6%と、4-6月期の131.9万戸、前期比年率▲10.3%から減少幅を拡大した【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）】。

建築業者の景況感を示す住宅市場指数は、10月に68と現在の販売、見通し、客足のすべての項目が上昇する形で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。ただし、10月はハリケーンマイケル襲来の影響を受けるとみられる。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や住宅建設に適した用地の不足、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、緩やかな増加傾向となる公算が大きい。

また、建設投資は、天候要因などによって変動が大きくなるものの、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、緩やかに拡大すると判断される。



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。見通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、第一生命保険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。