

経済・金融 フラッシュ

米5月住宅着工は年率91.4万戸 ～住宅市場指数の急上昇が回復期待を高める

経済調査部門 主任研究員 土肥原 晋

TEL:03-3512-1835 E-mail: doihara@nli-research.co.jp

住宅市場の回復期待は強いが、5月住宅着工は年率91.4万戸と市場予想を下回った。借家需要を背景にした集合住宅の回復が急な半面、一戸建て住宅が伸び悩んだ。一方、5月住宅許可件数では一戸建てが5年ぶりの高水準を記録、さらに、一戸建て住宅の先行指標とされる住宅市場指数が急上昇するなど、一戸建ての回復期待も強まっており、住宅着工はしばらく増加傾向を維持すると思われる。住宅販売市場では、バブル崩壊後、金利低下や住宅価格下落等で購入環境が改善、需要が増加する一方、最近では在庫不足が販売を抑制している。このため、住宅建設の意欲は高いものの、建設にあたっては労働力不足や建設コスト増が制約要因となっている。

1. 住宅着工は年率91.4万戸に留まるも、一戸建て許可件数が5年ぶり高水準

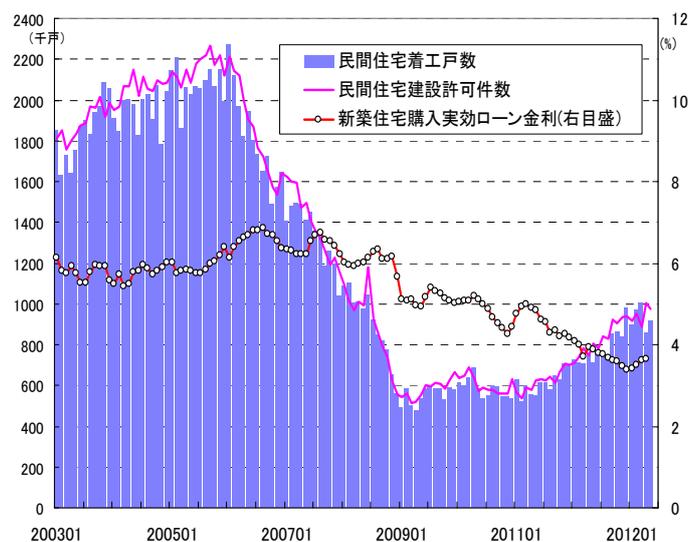
商務省発表の5月住宅着工戸数は年率91.4万戸(前月比6.8%)と増加、急減した前月から持ち直したものの、市場予想(95万戸)には届かなかった。住宅着工戸数は春先にかけて急回復し、3月は年率100.5万戸と増加、2008年6月(104.6万戸)以来、約5年ぶりの100万戸台を回復したが、その後は伸び悩んでいる。ただし、前年比では28.6%と高い伸びを維持している。

内訳では、一戸建て住宅が前月比0.3%と若干増に留まったのに対し、集合住宅が同28.6%と急増した。前年比でも一戸建ての16.3%に対し集合住宅は69.1%と、集合住宅の増加が全体を押し上げる状況が続いている。

全米を4区分した地域別では、件数全体の過半を占める南部が前月比17.8%と急増、西部も同5.7%と増加したが、他の2地域が減少するなどまちまちの動きとなった。

一方、5月住宅許可件数は97.4万戸(前月比▲3.1%)と前月(100.5万戸)から減少したものの高水準を保った。集合住宅が前

(図表1) 住宅着工戸数の推移(月別、年率)



(資料) 商務省、NAHB

月比▲11.2%と減少する中、一戸建て住宅は62.2万戸(同1.3%)と増加し、2008年5月(63.3万戸)以来5年ぶりの高水準を回復した。さらに、一戸建ての先行指標となる後述の住宅市場指数が6月は急上昇するなど、今後は一戸建て住宅の建設が、先行して回復を見せる集合住宅に追随する展開が期待される。

なお、住宅着工件数は2009年4月に年率47.8万戸と記録的な低水準に落ち込み、昨年以降は、増加傾向を強めているが、リセッション前の2006年ピーク時(同227.3万戸)との比較では過半に満たないなど回復余地は大きく、この点でも今後の回復への期待は大きい。

2. 住宅市場指数は7年ぶりに良し悪しの境界を突破、一戸建て住宅増の期待を高める

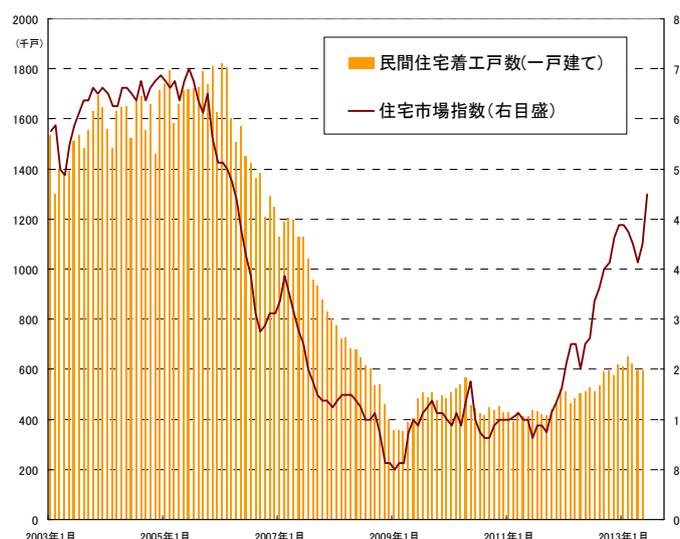
一戸建て住宅着工に半年程度先行する住宅市場指数(HMI/WF、Housing Market Index)は、6月は52と市場予想(45)を大きく上回り、7年ぶりの高水準となった。HMIは、住宅販売コンディションの良し悪しの分かれ目とされる50が回復の目安となるため、今回、2006年以来となる50台を回復した意味は大きい。発表元のNAHB(全米ホームビルダー協会)では、「HMIは50台を回復、重要なマイルストーンを通過した。建設業者が需要回復の見方を強めたことを反映したもので、より強い回復に戻りつつあることに安堵している」とコメントしている。

同指数の作成に関しては、NAHBが一戸建て住宅販売業者に「現況」「6ヵ月後」「引き合い状況」等を調査の上発表しており、昨年12月には47と2006年以来の高水準を回復するなど、住宅着工の先行き回復の見方を示唆していた。しかし、12月をピークに下落を見せ、4月は41と昨年10月以来の低水準に下落、5月も44に留まった。6月は前月から8ポイントの急回復となり、単月での上昇幅は2002年以来11年ぶりの大きさとなった。

回復傾向を続けてきた住宅市場にとっても、先行きを示す指標の上昇は好感を持って受け止められている。また、最近の住宅着工の増加は、変動の大きい集合住宅に偏りがあつたが、一戸建て住宅の先行指標とされるHMIの改善により、今後は一戸建てを含めた住宅着工の増加が加速するとの期待を強めている。

住宅市場指数や住宅着工戸数の改善だけでなく、最近の住宅関連指標では、住宅販売が回復、在庫調整も進展し、住宅価格の上昇も持続的となっている。ただ、一連の住宅指標はこれまでの落ち込みが大きく、現状水準では過去の平均的水準を大きく下回っているものが多い。それだけに、回復の遅れが顕著な住宅市場が本格回復に向かえば、景気や雇用面への影響は大きく、注目度も高いものとなっている。

(図表2) 住宅市場指数と一戸建て着工戸数(月別、年率)



(資料) 商務省、NAHB

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。