

経済・金融 フラッシュ

【7月米住宅着工、許可件数】

集合住宅の不振により、住宅着工、許可件数ともに前月から減少

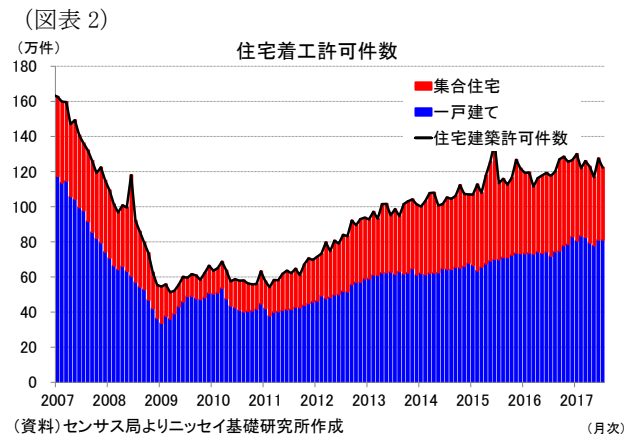
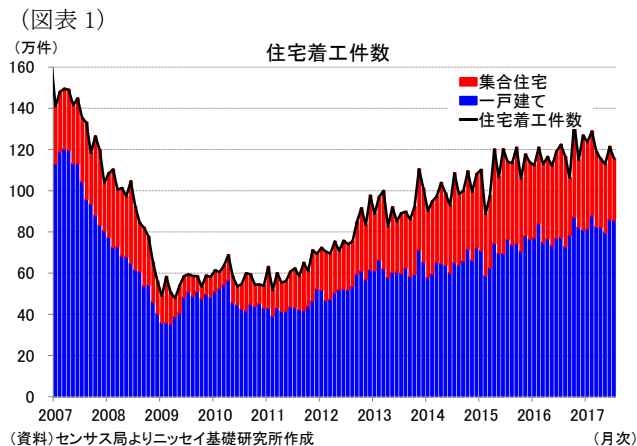
経済研究部 主任研究員 窪谷 浩

TEL:03-3512-1824 E-mail: kubotani@nli-research.co.jp

1. 結果の概要:住宅着工、許可件数ともに前月から減少、市場予想も下回る

8月16日、米国センサス局は7月の住宅着工、許可件数を発表した。住宅着工件数（季節調整済、年率）は115.5万件（前月改定値：121.3万件）と、121.5万件から下方修正された前月改定値からさらに減少、増加を見込んだ市場予想の122.0万件（Bloomberg集計の中央値、以下同様）を下回った（図表1、図表3）。

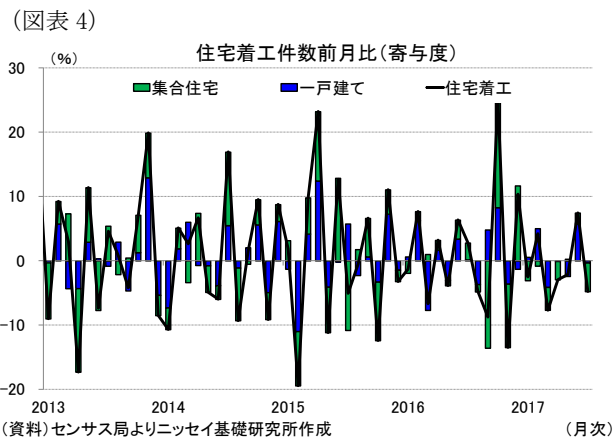
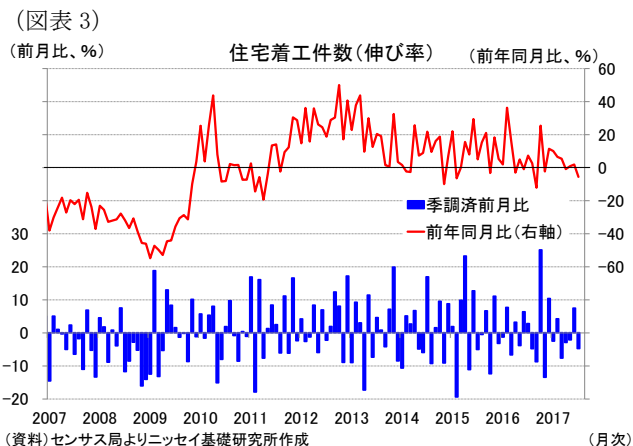
住宅着工に先行する住宅着工許可件数（季節調整済、年率）は、122.3万件（前月：127.5万件）と、こちらも125.4万件から上方修正された前月や、市場予想（125.0万件）を下回った（図表2、図表5）。



2. 結果の評価:住宅着工件数、許可件数ともに集合住宅が大幅に減少

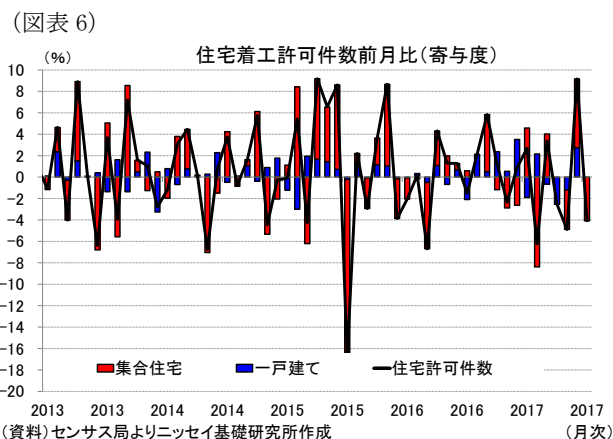
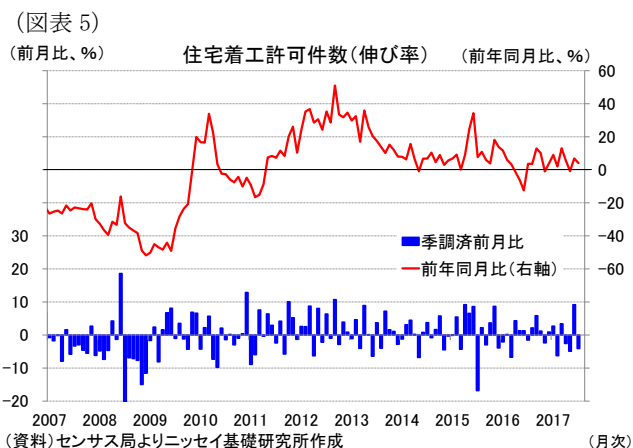
住宅着工件数の伸びは、前月比▲4.8%（前月：+7.4%）となった（図表3）。戸建てが▲0.5%（前月：+8.2%）と小幅に減少したほか、集合住宅が▲15.3%（前月：+5.7%）と、17年3月（▲11.2%）以来となる2桁の減少となった（図表4）。また、前年同月比でも全体が▲5.6%（前月：+1.9%）と、3ヵ月ぶりに減少に転じた。こちらも戸建てが+10.9%（前月：+11.7%）と、16年9月以降、増加基調が持続する一方、集合住宅が▲33.4%（前月：▲16.0%）と5ヵ月連続の減少となったほか、16年9月（▲40.0%）以来の落ち込み幅となった。

地域別寄与度（前月比）は、南部が+0.2%ポイント（前月：▲3.1%ポイント）と僅かながらプラスに転じた一方、北東部▲2.0%ポイント（前月：+6.0%ポイント）、中西部▲2.6%ポイント（前月：+4.1%ポイント）、西部▲0.4%ポイント（前月：+0.4%ポイント）と全ての地域で減少した。



住宅着工の先行指標である住宅着工許可件数は、前月比が▲4.1% (前月：+9.2%) となったものの、前年同月比は+4.1% (前月：+6.9%) と、こちらは2ヵ月連続の増加となった(図表5)。

住宅着工許可件数(前月比)を戸建て、集合住宅でみると、戸建ては横這い(前月：+4.1%)とかわらうじてプラスを維持した一方、集合住宅が▲11.2%(前月：横這い)と2桁のマイナスとなって全体の足を引っ張った(図表6)。



このように、住宅着工・許可件数ともに7月は集合住宅が不振であったことが分かる。

一方、戸建て販売に関する不動産業者のセンチメントは非常に強い。直近(8月)の住宅市場指数のうち、戸建ての新築住宅販売動向が74となったほか、今後6ヵ月の販売見込みは78となった。これらは、販売動向が金融危機後の最高水準(75)に迫る水準となっているほか、販売見込みは最高水準(78)と並ぶ水準となっている(図表7)。

このため、集合住宅の動向には注意が必要だが、戸建ては好調を維持しており、住宅市場の回復が変調したと考えるのは時期尚早だろう。

