

経済・金融 フラッシュ

【7月米住宅着工】 悲観すぎる見方はひとまず後退

経済研究部 研究員 高山 武士

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

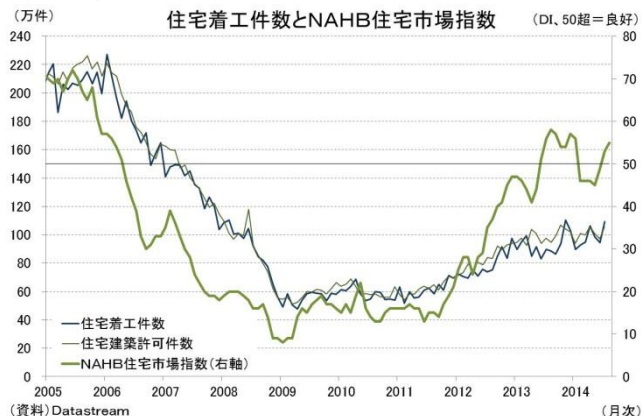
1. 結果の概要: 着工、建築許可ともに予想を上回る増加

8月19日に米国商務省と住宅都市開発省(HUD)が共同で7月の新築住宅建設統計を公表した。注目度の高い7月の住宅着工件数は季節調整済¹の年換算で109.3万件(前月改定値:94.5万件)となり前月から増加、市場予想(Bloomberg集計の中央値、以下同様)の96.5万件も上回った。増加率は前月比で+15.7%(前月改定値:▲4.0%、市場予想:+8.1%)であった。同時に発表された7月の住宅建築許可件数は105.2万件(前月改定値:97.3万件)となり、こちらも前月や市場予想(100.0万件)を上回った。住宅建築許可件数の増加率は前月比で+8.1%(前月改定値:▲3.2%、市場予想:+2.8%)であった(図表1・2)。

また、住宅着工が公表される前日の8月18日には全米住宅建設業協会(NAHB)が住宅建築業者の景況感を示す住宅市場指数(HMI)を公表している。8月のHMIは55となり、前月(53)や市場予想(53)をともに上回った(図表1)。

7月の住宅着工や建築許可件数は大きく増加、また建築業者の景況感も良好なことが明らかになった。前月(6月)の着工件数や住宅販売は、住宅市場の不調を示唆する結果となっただけに、今回発表された住宅着工件数が予想を上回る拡大を見せたことは久しぶりの良いニュースと言える。今後、改定値により数値は修正されるが、ひとまず悲観的になりすぎる必要がないことは確認できたと言える。足もとでは住宅価格の一服も見られるため、住宅の供給拡大とともに住宅販売の回復ペースが加速する期待も持てる。今後は、住宅販売統計の動向も注目される。

(図表1)



(図表2)



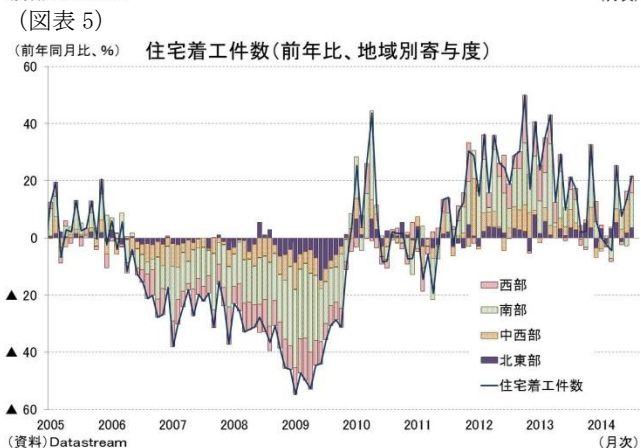
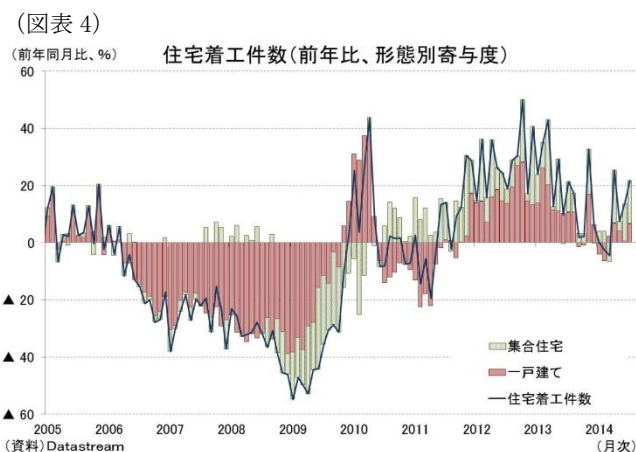
¹ 以下、特に断りの無い限り、季節調整済系列について記載する。また住宅着工件数、住宅建築許可件数は年換算の数値を記載する。

2. 住宅着工・住宅建築許可件数の詳細：集合住宅が伸びを牽引

7月の住宅着工件数を形態別に見ると（図表3）、一戸建て住宅が65.6万件（前月：60.6万件）に拡大、前月比では+8.3%（前月：同▲4.4%）となった。複合住宅は43.7万件（前月33.9万件）となり、前月比で+28.9%（前月：同▲3.1%）の大きな伸びを記録した。

住宅着工件数全体の伸び率をトレンドの掴みやすい前年同月比で見ると+21.7%（前月：同+13.7%）となり、2桁の伸びが続いている。特に7月は集合住宅の拡大が全体の伸びを牽引した（図表4）。

地域別の伸び率を見ると、前月比では4地域中3地域で上昇した。唯一下落したのが中西部で、前月比▲24.8%（前月：同+32.9%）となった。その他の地域は北東部が前月比+44.0%、南部が同+29.0%、西部が同+18.6%であった。また、前年同月比では4地域すべてが上昇しており、7月は特にシェアの大きい南部が全体の伸びを牽引している（図表5）。



7月の住宅建築許可件数については、形態別で見ると（図表6）、一戸建て住宅が64.0万件（前月：63.4万件）で前月比+0.9%（前月：同+3.1%）、複合住宅が41.2万件（前月：33.9万件）で前月比+21.5%（前月：同▲13.1%）となった。

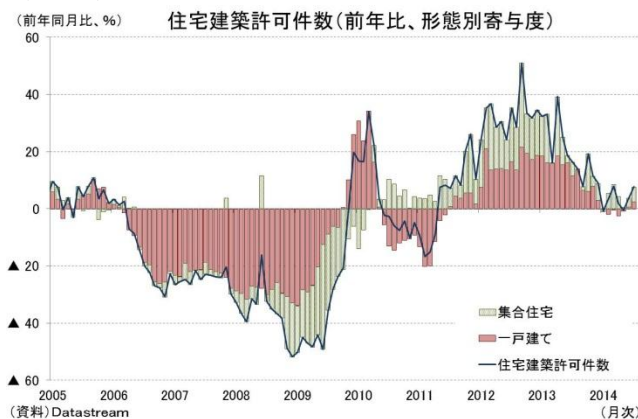
住宅建築許可件数全体の伸び率を前年同月比で見ると+7.7%（前月：同+3.7%）であり、着工件数ほどの盛り上がりには欠けるものの、拡大を続けていることが分かる（図表7）。

地域別の伸び率を見ると、前月比では4地域中3地域で上昇した。唯一下落したのは着工件数と

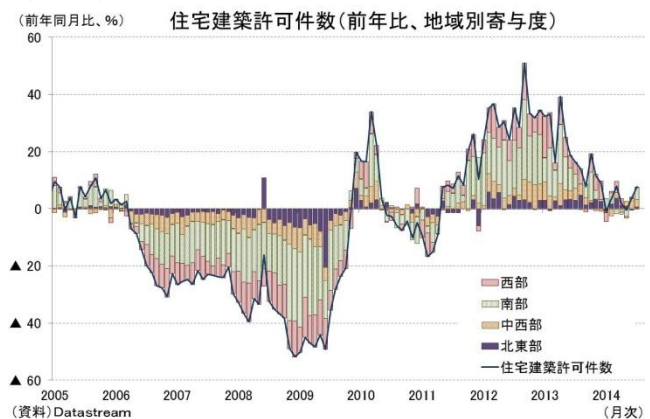
同様に中西部であるが、前月比▲0.6%（前月：同+7.8%）と下落幅は小幅にとどまっている。その他の地域は北東部が前月比+18.8%、南部が同+9.6%、西部が+7.2%であった。また、前年同月比ではすべての地域で上昇、目立って上昇を牽引する地域は見られなかったものの、広範囲で建築許可の拡大が見られる（図表8）。

前月は住宅着工件数、住宅建築許可件数ともに減少する結果となったが、今月は反発し、また前月の改定値も上方修正（6月は着工件数で89.3→94.5万、建築許可件数で96.3→97.3万）されている。今回の結果は、住宅市場に対する過度な懸念を和らげる内容だったと言える。

（図表7）



（図表8）



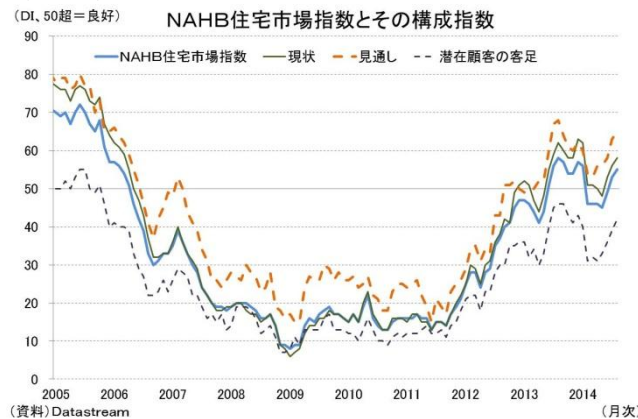
3. NAHB住宅市場指数の詳細:すべての構成指数が改善

8月のHMIは55と3カ月連続で上昇、2カ月連続で50を上回った。指数の構成要素（内訳）を見ると、8月は「現状の住宅販売状況」が58（前月：56）、「今後6カ月の販売見通し」が65（前月：63）、潜在顧客の客足42（前月：39）となり、すべての項目で前月から改善している（図表9）。

地域別に見ると、4地域中2地域が上昇、2地域は下落している。南部と西部が前月対比で下落したものの下落幅は小幅であり、50を上回る水準は維持している（図表10）。

NAHBは「雇用情勢が改善するにつれて、市場に参入する住宅購入者の増加が見られる」と指摘する一方、「借り手への信用が引き締められていることや、住宅在庫や労働力が不足している」という課題もある」とコメントしている。

（図表9）



（図表10）



（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。