

経済・金融 フラッシュ

【8月米住宅着工】 住宅市場は回復力を見極める段階

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: 予想を下回る結果

9月18日に米国商務省と住宅都市開発省(HUD)が共同で8月の新築住宅建設統計を公表した。注目度の高い8月の住宅着工件数は季節調整済¹の年換算で95.6万件(前月改定値:111.7万件)となり前月から減少、市場予想(Bloomberg集計の中央値、以下同様)の103.7万件も下回った。増加率は前月比で▲14.4%(前月改定値:+22.9%、市場予想:▲5.2%)であった。同時に発表された8月の住宅建築許可件数は99.8万件(前月改定値:105.7万件)となり、こちらも前月や市場予想(104.0万件)を下回った。住宅建築許可件数の増加率は前月比で▲5.6%(前月改定値:+8.6%、市場予想:▲1.6%)であった(図表1・2)。

また、住宅着工が公表される前日の9月17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。9月のHMIは59となり、前月(55)や市場予想(56)をともに上回った(図表1)。

8月の住宅着工や建築許可件数はともに7月から減少、一因としては7月の数値が高めであったことによる反動減があるだろう。ただし、予想も下回っており、7月分の上方修正(着工が109.3万→111.7万、建築許可が105.2万→105.7万)を勘案してもやや弱めの結果であったと言える。

一方、建築業者の景況感は良好さを維持しており、また住宅価格が頭打ちしていることなど、住宅市場に追い風が見られることも事実である。8月の住宅着工は弱含んだとはいえ回復基調から大きく外れるような動きではないことから、住宅市場の回復力を見極める段階にあると言える。

(図表1)



(図表2)



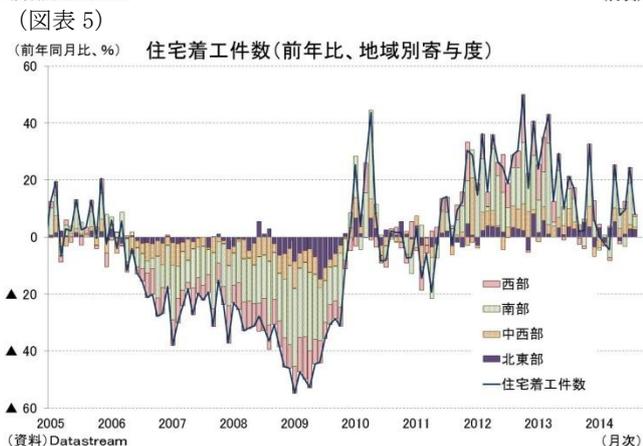
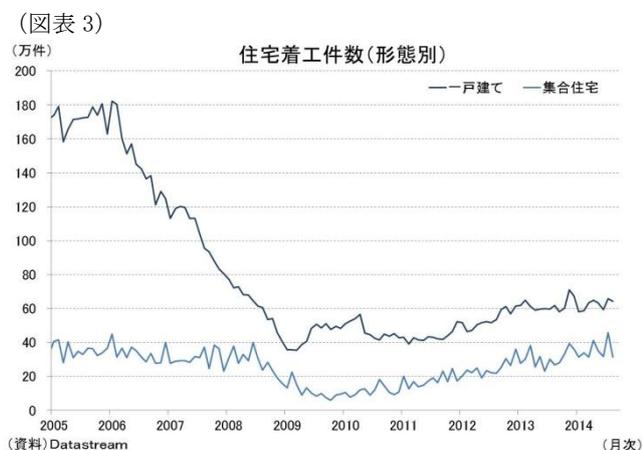
¹ 以下、特に断りの無い限り、季節調整済系列について記載する。また住宅着工件数、住宅建築許可件数は年換算の数値を記載する。

2. 住宅着工・住宅建築許可件数の詳細：前月比では減少も回復基調は維持

8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64.3万件（前月：65.9万件）と減少、前月比では▲2.4%（前月：同+11.1%）となった。集合住宅は31.3万件（前月45.8万件）となり、前月比で▲31.7%（前月：同+44.9%）と急減速している。

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+8.0%（前月：同+24.4%）となり、伸び率が2桁から1桁に減速したものの、プラスの伸びは維持している。8月は集合住宅が前年同月比+16.8%と引き続き牽引役となっている（図表4）。

地域別の伸び率を見ると、前月比では4地域中すべての地域で下落した。具体的には北東部が前月比▲12.9%、中西部が同▲10.3%、南部が同▲10.9%、西部が同▲24.7%であった。一方、前年同月比では、4地域すべてで上昇している。ただし、8月は特にシェアの大きい南部の伸び率が前年同月比+7.5%（前月：同+32.7%）と鈍化したため、全体の伸び率も減速している（図表5）。



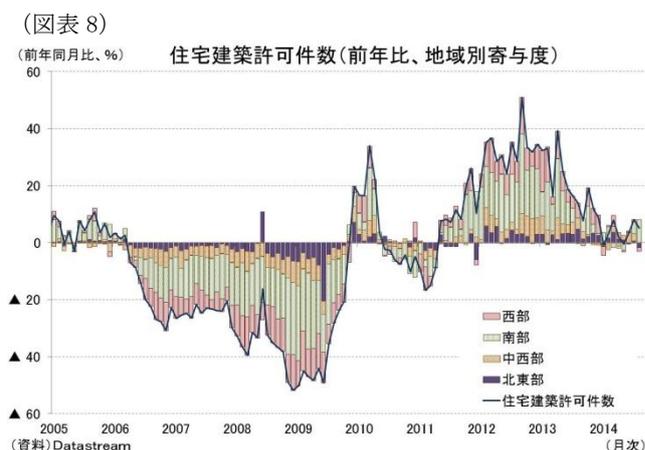
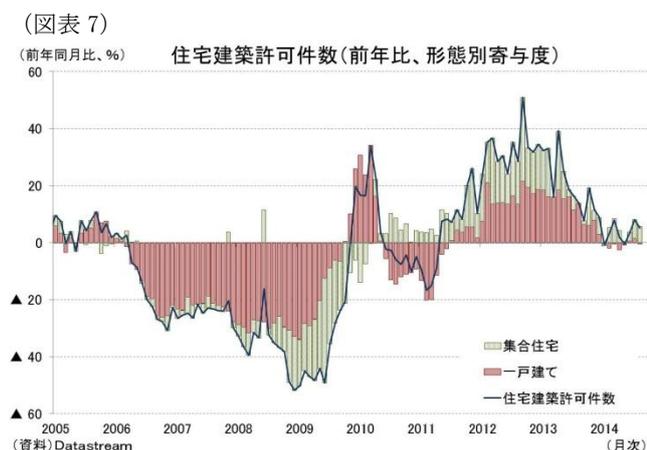
8月の住宅建築許可件数については、形態別で見ると（図表6）、一戸建て住宅が62.6万件（前月：63.1万件）で前月比▲0.8%（前月：同▲0.5%）、集合住宅が37.2万件（前月：42.6万件）で前月比▲12.7%（前月：同+25.7%）となった。

住宅建築許可件数全体の伸び率を前年同月比で見ると+5.3%（前月：同+8.2%）であり、着工件数と同様に減速したものの、プラスを維持し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地域中すべての地域で下落している。北東部が前月比▲

11.6%、中西部が▲12.4%、南部が同▲0.6%、西部が▲8.3%であった。また、前年同月比の伸び率では、北東部と西部がマイナス、中西部が横ばい、南部のみプラスとなった。今回は南部が全体の伸びを押し上げる形となった（図表8）。

8月は住宅着工件数、住宅建築許可件数ともに前月比で減少した。前月が高い数値だったため、一部は反動減と言えるだろう。前年同月比で見ればプラスを維持しているため、回復基調は途切れていないが、回復ペースの加速期待を削ぐ内容であったと言える。

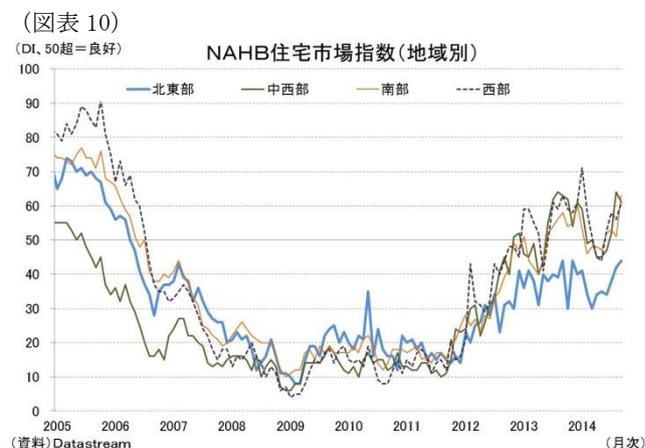
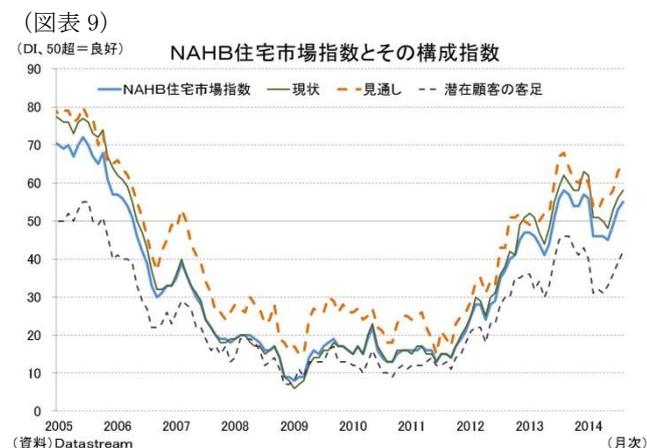


3. NAHB住宅市場指数の詳細:4カ月連続ですべての構成指数が改善

9月のHMIは59と4カ月連続で上昇、3カ月連続で50を上回った。指数の構成要素（内訳）を見ると、9月は「現状の住宅販売状況」が63（前月：58）、「今後6カ月の販売見通し」が67（前月：65）、「潜在顧客の客足」が47（前月：42）と、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3地域で上昇、中西部のみ前月対比で下落したものの下落幅は小幅で高水準を維持している（図表10）。

NAHBは「初夏以降、全国的に買い手の意欲や客足が増えていることが報告されている」と指摘する一方で、「依然として、初めて家を購入する人の積極的な動きが見られない」「ローン貸出姿勢の厳格化や建築コスト（原材料、賃金）の上昇」といった懸念材料に言及している。



(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。