

経済・金融 フラッシュ

【9月米住宅着工、許可件数】

住宅着工は市場予想を上回る増加も、先行指数である許可件数の増加ペースは鈍化

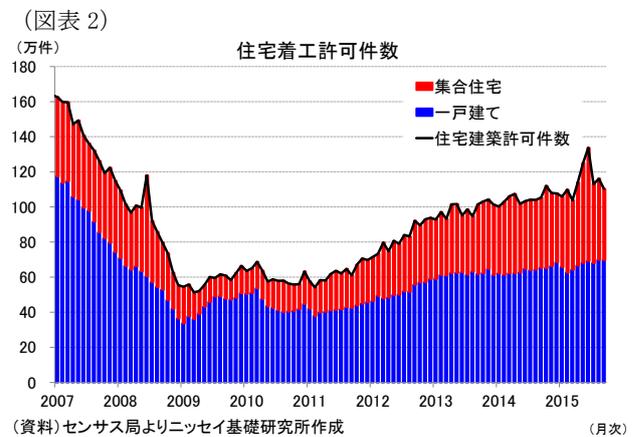
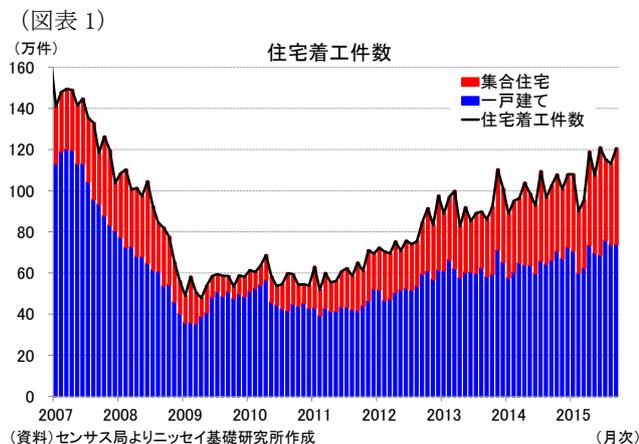
経済研究部 主任研究員 窪谷 浩

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

1. 結果の概要:住宅着工件数は3ヵ月ぶりに前月比で増加に転じ、市場予想も上回る

10月20日、米国センサス局は9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、120.6万件（前月改定値：113.2万件）となり、112.6万件から上方修正された前月を上回ったほか、市場予想の114.2万件（Bloomberg集計の中央値、以下同様）も上回った。この結果、住宅着工件数の伸び（前月比）は+6.5%（前月改定値▲1.7%）となり、3ヵ月ぶりに増加に転じた（図表1、図表3）。

一方、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、110.3万件（前月改定値：116.1万件）と住宅着工とは対照的に、117.0万件から下方修正された前月や市場予想（117.0万件）を下回った。この結果、住宅着工許可件数の伸び（前月比）は▲5.0%（前月改定値+2.7%）となった（図表2、図表5）。



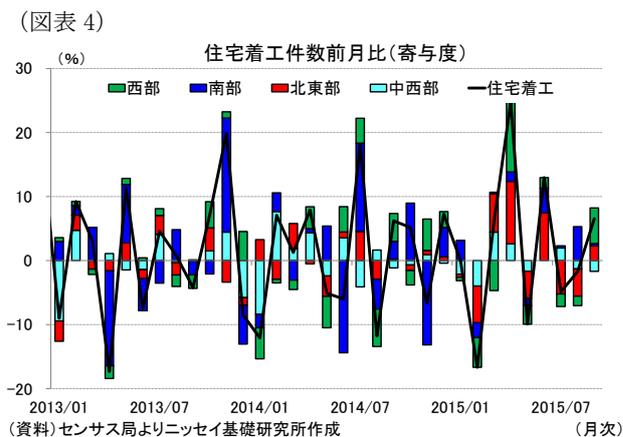
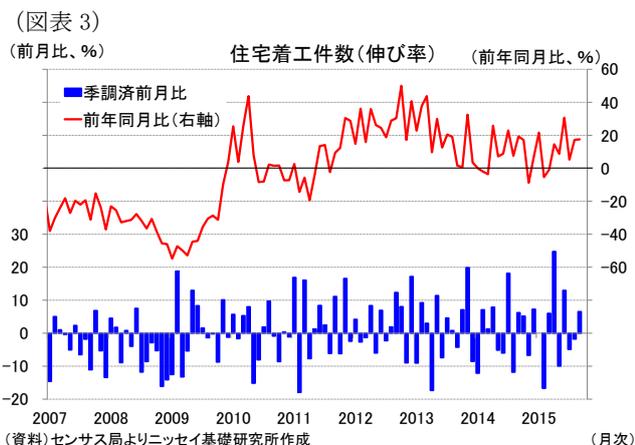
2. 結果の評価:住宅着工は過去8年で2番目の高さも、許可件数は春先から伸びが大幅鈍化

住宅着工件数は、07年10月以来となった15年6月の121.1万件に次ぐ、2番目の高さとなり、過去2ヵ月の伸び鈍化の後で再び勢いを取り戻している。

住宅着工件数の内訳をみると、一戸建てが74.0万件（前月：73.8万件）、集合住宅が46.6万件（前月：39.4万件）と、両者とも前月から増加したが集合住宅の伸びが目立った。

次に、住宅着工件数（前月比）の地域別寄与度をみると、中西部が▲1.7%ポイント（前月：▲1.3%ポイント）と2ヵ月連続でマイナスとなったものの、北東部が+2.3%（前月：▲4.3%ポイン

ト) と3ヵ月ぶりにプラスに転じるなど、中西部以外の全ての地域でプラスとなった(図表4)。



住宅着工件数の先行指標である住宅着工許可件数は前月から減少したが、内訳をみると、一戸建てが69.7万件(前月:69.9万件)、集合住宅が40.6万件(前月:46.2万件)となっており、集合住宅の落ち込みが大きくなっている(図表6)。

集合住宅は、ニューヨーク州で賃貸集合住宅の建設を行う開発業者の固定資産税を控除する優遇措置が6月に一旦期限を迎えた(その後延長が決定)ため、期限前の駆け込みとその後の反動減により変動が大きくなっていた。8月は早くもプラスに転じたため、これらの影響は既に消化されたと思われるが、未だ影響が残っていることが確認された。

許可件数の前年同月比をみると、これら優遇措置の期限もあり春先には集合住宅主導で2割を超える増加ペースとなっていたが、9月は+4.8%まで低下しており伸び鈍化が明確になってきた。今後も集合住宅の回復が滞る場合には、許可件数の伸びがマイナスに転じる可能性もあろう。

9月の住宅着工件数は高水準となったものの、先行指数の伸び鈍化や今後予想される政策金利の引き上げを受けて伸びが鈍化する可能性には注意したい。

