

経済・金融 フラッシュ

米住宅着工・許可件数(21年2月)

着工・許可件数ともに前月比で大幅に減少。悪天候に加え、木材価格、住宅ローン金利の上昇が影響した可能性

経済研究部 主任研究員 窪谷 浩

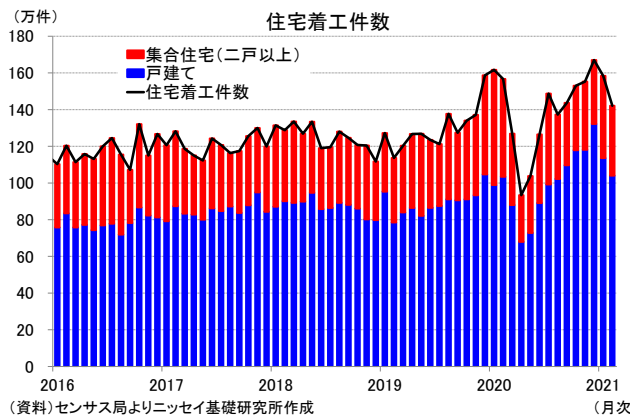
TEL:03-3512-1824 E-mail: kubotani@nli-research.co.jp

1. 結果の概要: 着工件数、許可件数ともに前月、市場予想を下回る

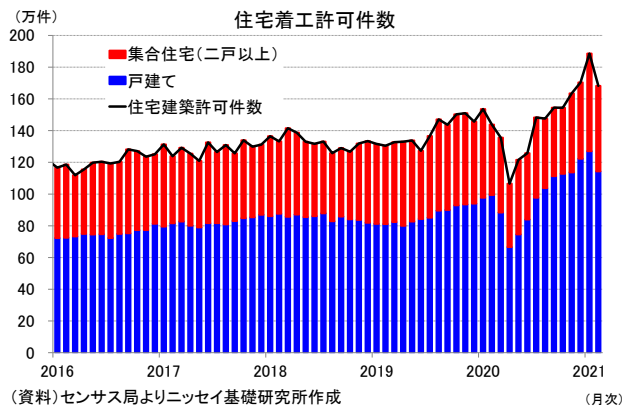
3月17日、米国センサス局は2月の住宅着工、許可件数を発表した。住宅着工件数(季節調整済、年率)は142.1万件(前月改定値:158.4万件)と158.0万件から小幅上方修正された前月を下回ったほか、市場予想の156.0万件(Bloomberg集計の中央値)を下回った(図表1、図表3)。

住宅着工許可件数(季節調整済、年率)は168.2万件(前月改定値:188.6万件)と、188.1万件から小幅上方修正された前月、市場予想の175.0万件を下回った(図表2、図表5)。

(図表1)



(図表2)



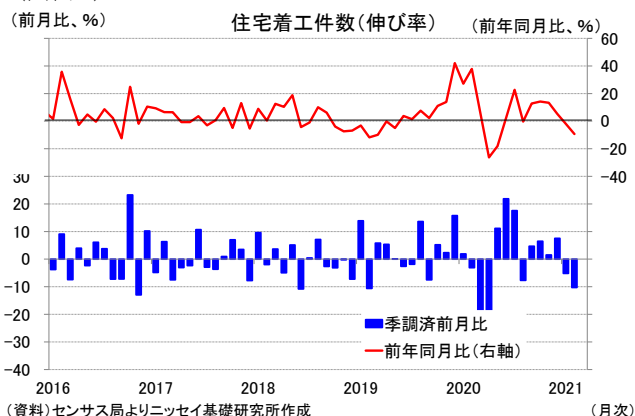
2. 結果の評価: 悪天候に加え、木材価格や住宅ローン金利の上昇が影響した可能性

住宅着工件数の伸びは、前月比▲10.3%(前月:▲5.1%)と2ヵ月連続のマイナスとなった(図表3)。内訳をみると、集合住宅が前月比▲15.0%(前月:+28.7%)と前月から大幅なマイナスに転じたほか、戸建ても▲8.5%(前月:▲14.1%)と2ヵ月連続のマイナスとなった(図表4)。

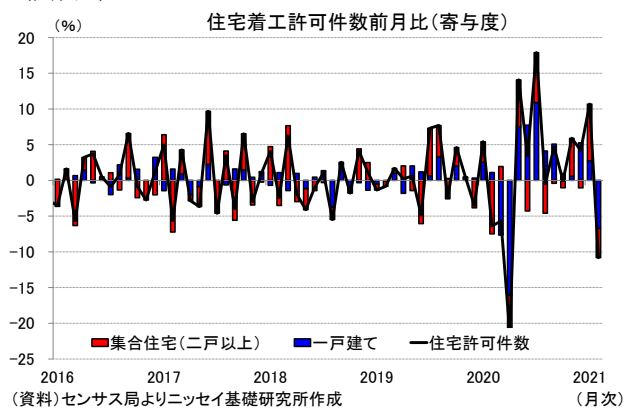
前年同月比では▲9.3%(前月:▲2.0%)と2ヵ月連続でマイナスとなった。戸建てが+0.6%(前月:+14.9%)と小幅ながらプラスを維持した一方、集合住宅が▲28.5%(前月:▲28.7%)と2桁のマイナスとなり、全体を押し下げた。これで集合住宅は5ヵ月連続で2桁のマイナスとなった。

地域別寄与度(前月比)は、西部が+4.2%ポイント(前月:▲4.4%ポイント)と前月からプラスに転じた一方、北東部が▲4.9%ポイント(前月:+3.5%ポイント)と前月からマイナスに転じたほか、中西部が▲4.7%ポイント(前月:▲2.0%ポイント)、南部が▲4.9%ポイント(前月:▲2.2%ポイント)と2ヵ月連続でマイナスとなった。

(図表 3)



(図表 4)

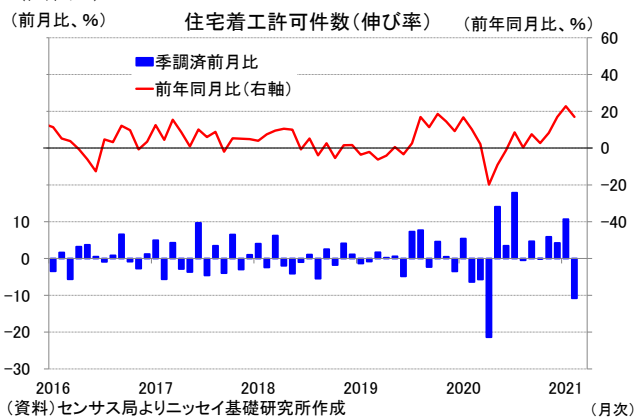


先行指標である住宅着工許可件数は、前月比▲10.8%（前月：+10.7%）と4ヵ月ぶりのマイナスとなった（図表5）。戸建てが▲10.0%（前月：+3.8%）と20年5月以来10ヵ月ぶりにマイナスに転じたほか、集合住宅が▲12.5%（前月：+28.1%）とこちらもマイナスに転じた（図表6）。

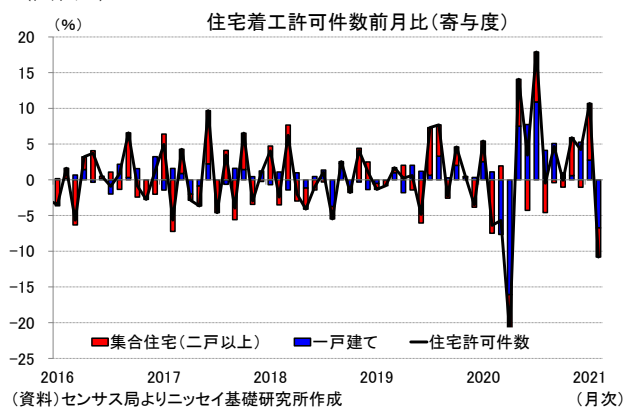
前年同月比は+17.0%（前月：+22.8%）と8ヵ月連続のプラスとなった。戸建てが+15.0%（前月：+30.0%）と8ヵ月連続で2桁のプラスとなったほか、集合住宅も+21.4%（前月：+10.2%）と2ヵ月連続で2桁のプラスとなった。

2月は住宅着工、許可件数ともに前月比で大幅な減少となったが、2月に米国を襲った寒波が影響した可能性が考えられる。実際に、アメリカ海洋大気庁（NOAA）によれば、米国の2月の平均気温は1989年以來の低水準となった。このため、建設活動などが影響を受けた可能性が高い。

(図表 5)



(図表 6)



一方、全米建設業協会（NAHB）による戸建て新築住宅販売のセンチメントを示す住宅市場指数は、3月が82（前月：84）と前月比▲2ポイントとなった（図表7）。こちらは20年11月の90をピークに低下基調となっている。

指数の内訳は販売現況が87（前月：90）と前月から▲3ポイント低下した一方、販売見込みが83（前月：80）と+3ポイントの上昇、客足が72（前月：72）と前月から横這いとなるなど、まちまちな動きとなった。

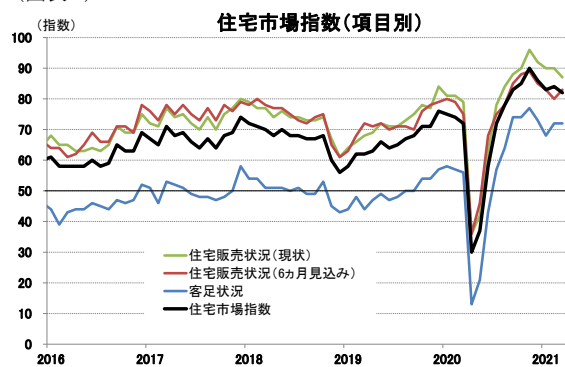
NAHBのチーフエコノミストは住宅市場指数が20年11月から低下基調となっている要因として、木材価格の上昇が新築住宅価格を+2.4万ドル押し上げているほか、住宅ローン金利が前月から

30 ベースポイント上昇したことを要因として挙げている。

このため、2月の着工、許可件数の減少は寒波の影響に加えて、木材価格や住宅ローン金利の上昇と言った住宅市場に対する逆風が影響した可能性が高いとみられる。

3月以降は天候不順の影響は解消されるとみられるものの、木材価格や住宅ローン金利の上昇が続いており、住宅市場への影響が注目される。

(図表7)



(注) 季調値、「良い」、「普通」、「悪い」の回答のうち、「良い」-「悪い」+100 / 2で計算。0~100で推移
(資料) 全米建設業協会 (NAHB)よりニッセイ基礎研究所作成

(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。