

経済・金融
フラッシュ米住宅着工・許可件数(24年2月)
着工件数は前月から大幅な増加に転じ、市場予
想も上回る

経済研究部 主任研究員 窪谷 浩

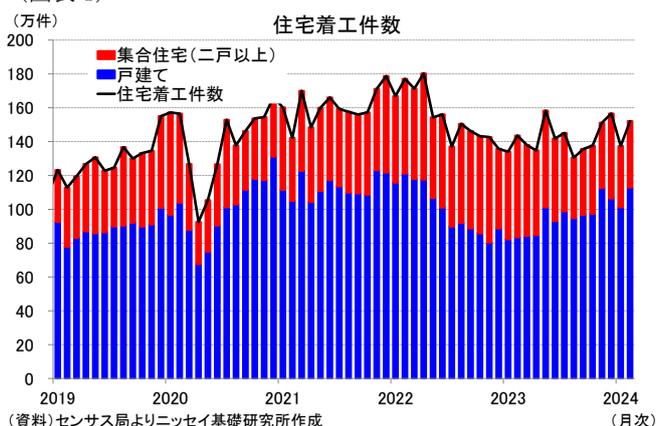
TEL:03-3512-1824 E-mail: kubotani@nli-research.co.jp

1. 結果の概要:住宅着工、許可件数ともに市場予想を上回る

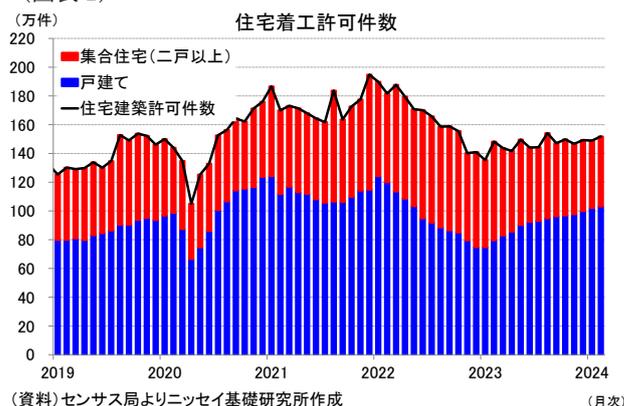
3月19日、米国センサス局は2月の住宅着工、許可件数を発表した。住宅着工件数（季節調整済、年率）は152.1万件（前月改定値：137.4万件）と133.1万件から上方修正された前月、市場予想の144.0万件（Bloomberg集計の中央値）を大幅に上回った（図表1、図表3）。

着工許可件数（季節調整済、年率）は151.8万件（前月改定値：148.9万件）と147.0万件から小幅上方修正された前月、市場予想の149.6万件を上回った（図表2、図表5）。

(図表1)



(図表2)



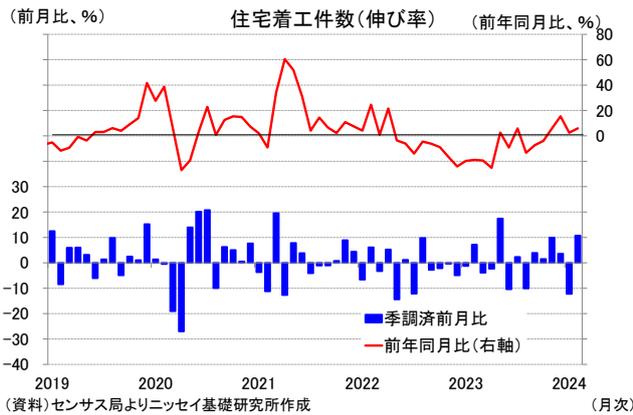
2. 結果の評価:前月の反動もあって、着工、許可件数ともに戸建ておよび集合住宅が増加

住宅着工件数の伸びは前月比+10.7%（前月：▲12.3%）と2桁の落ち込みとなった反動もあって、23年5月以来の2桁の伸びとなった（図表3）。戸建てが+11.6%（前月：▲4.9%）、集合住宅が+8.3%（前月：▲27.9%）といずれも前月からプラスに転じた（図表4）。

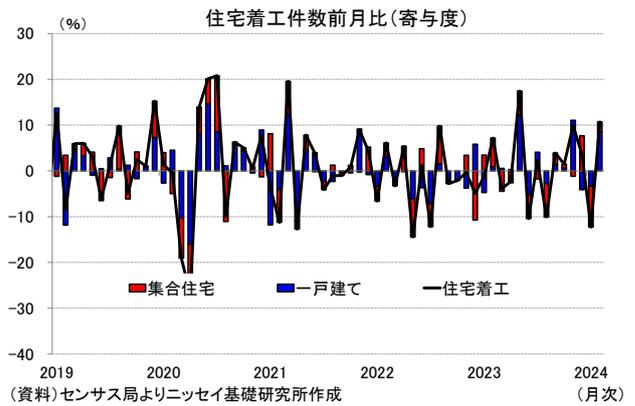
前年同月比は+5.9%（前月：+2.5%）と4ヵ月連続でプラスを維持した。内訳をみると、集合住宅が▲34.8%（前月：▲30.0%）と2ヵ月連続で2桁のマイナスとなったものの、戸建てが+35.2%（前月：+23.0%）と8ヵ月連続でプラスを維持したほか、2桁のプラスとなって全体を押し上げた。

地域別寄与度（前月比）は、北東部が▲1.0%ポイント（前月：+0.5%ポイント）と前月からマイナスに転じたほか、西部が▲2.0%ポイント（前月：▲2.7%ポイント）と2ヵ月連続のマイナスとなった。一方、中西部が+4.9%ポイント（前月：▲4.5%ポイント）、南部が+8.7%ポイント（前月：▲5.6%ポイント）と前月からプラスに転じて全体を押し上げた。

(図表 3)



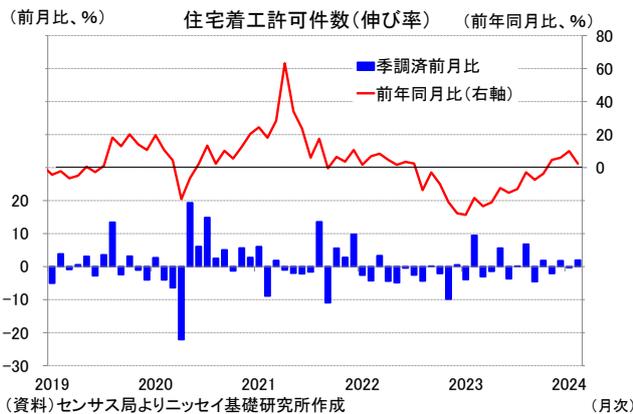
(図表 4)



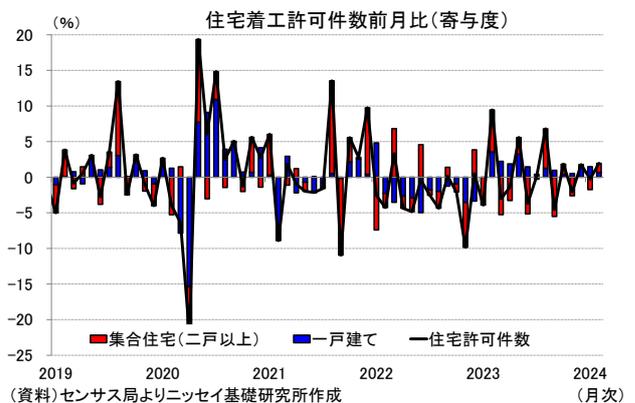
先行指標である住宅着工許可件数は、前月比が+1.9% (前月：▲0.3%) と着工件数同様、前月からプラスに転じた (図表 5)。戸建てが+1.0% (前月：+2.2%) と13ヵ月連続のプラスと回復が持続したほか、集合住宅が+4.1% (前月：▲5.3%) と前月からプラスに転じた (図表 6)。

前年同月比は+2.4% (前月：+10.0%) と4ヵ月連続のプラスとなった。集合住宅が▲29.0% (前月：▲22.8%) と12ヵ月連続で2桁のマイナスとなった一方、戸建てが+29.5% (前月：+36.5%) と8ヵ月連続でプラスとなったほか、2桁の大幅な伸びとなって全体を押し上げた。

(図表 5)



(図表 6)

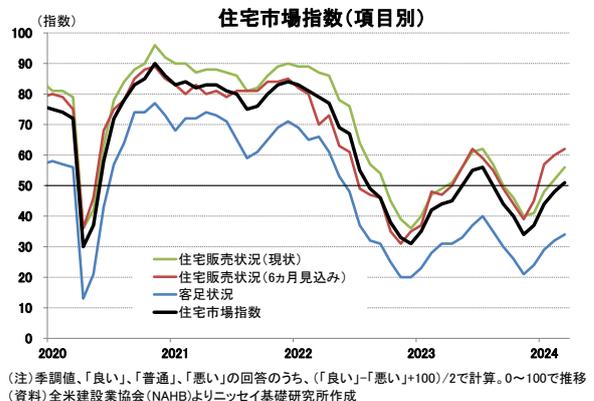


一方、全米建設業協会 (NAHB) による戸建て新築住宅販売のセンチメントを示す住宅市場指数は、3月が51 (前月：48) と4ヵ月連続で上昇し、23年7月以来の50を上回ったほか、前月から横這いを見込んだ市場予想 (48) も上回った (図表 7)。

内訳は販売現況が56 (前月：52)、販売見込みが62 (前月：60)、客足が34 (前月：32) とそれぞれ前月から改善した。

NAHB会長のカール・ハリス氏は「購入者の

(図表 7)



需要は引き続き旺盛で、もし今年後半に住宅ローン金利が下がり続ければ、より多くの消費者が傍観者から市場に飛び込むだろう」と住宅ローン金利の低下が住宅需要を押し上げることを指摘する一方、「根強い需要がある一方で、建築業者は、建築可能な敷地や熟練労働者の不足、住宅建設コストを上昇させ続ける新たな制限規定など、供給側のいくつかの課題に引き続き直面している」と述べて住宅供給の課題を指摘した。このため、今後見込まれる住宅ローン金利の低下に伴い住宅市場は回復が見込まれるものの、住宅供給の問題から本格的な回復はほど遠いとみられる。

(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。