

米国 高い在庫率を背景に減少傾向継続(8月住宅着工件数)

発表日: 2007年9月19日(水)

～下げ止まりの兆しみられず～

第一生命経済研究所 経済調査部

桂畑 誠治(かつらはた せいじ)

(03-5221-5001 : sei_ji@dlri.dai-ichi-life.co.jp)

- 8月の住宅着工件数は133.1万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比▲2.6%となった。6、7月合計で1.6万戸下方改定されたうえに市場予想の135.0万戸を下回った。
- さらに、8月の住宅着工許可件数が130.7万戸と前月比▲5.9%の減少となったことから、9月も住宅着工件数は減少する可能性が高い。
- 以上のように、住宅建設の基調を決める一戸建ての着工件数・着工許可件数が減少傾向を辿っていること、住宅在庫の水準が高止まりしていることから、住宅着工件数の減少傾向に変化はないと判断される。
- 金融市場の混乱等により銀行の融資基準がサブプライム向けに引き締められていること、アフォーダビリティも再び低下していることから、目先住宅販売の減少が続くと予想される。ただし、年末にかけて、所得の拡大、住宅価格や金利の低下によって住宅販売は下げ止まると見込まれる。このため、住宅の在庫水準が低下し住宅着工件数の減少ペースは鈍化する公算が大きい。
- 市場予想を下回ったが小幅だったことから、債券利回りは上昇した。為替、株は反応薄。

住宅着工・許可件数 (Housing Starts and Building Permits)

	住宅着工				住宅許可				モーゲージ金利	住宅市場指数	
	一戸建て	2～4戸	5戸以上		北東部	中西部	南部	西部			
06/10	1470	1181	38	251	147	232	713	378	1560	6.30	31
06/11	1565	1273	20	272	153	227	828	357	1527	6.13	33
06/12	1629	1241	49	339	174	226	808	421	1628	6.12	33
07/01	1403	1123	23	257	188	190	699	326	1566	6.21	35
07/02	1487	1188	30	269	134	163	798	392	1541	6.16	39
07/03	1491	1205	36	250	129	226	765	371	1569	6.07	36
07/04	1485	1195	36	254	163	206	726	390	1457	6.16	33
07/05	1440	1155	33	252	167	246	701	326	1520	6.23	30
07/06	1468	1147	38	283	156	232	726	354	1413	6.58	28
07/07	1367	1063	37	267	154	238	643	332	1389	6.55	24
07/08	1331	988	32	311	96	248	716	271	1307	6.44	22
07/09										6.27	20

(出所) 商務省、FRB

(注1) 住宅着工の正式分類は、1戸建、2戸建、3～4戸建、5戸建以上。

(注2) モーゲージ金利の出所はFRB。別統計。

**前月比▲2.6%の
133.1万戸と市場予
想を小幅下回った**

07年8月の住宅着工件数は133.1万戸(季節調整済み、年率換算)と95年6月以来約13年ぶりの低水準となった。前月比で▲2.6%減少し、市場予想の135.0万戸を小幅下回った(6、7月合計で1.6万戸下方改定)。集合住宅が増加したが、一戸建ての減少が続いた。一戸建ては93年3月以来の低水準となった。中西部、南部が増加したものの、北東部、西部が大幅に減少した。

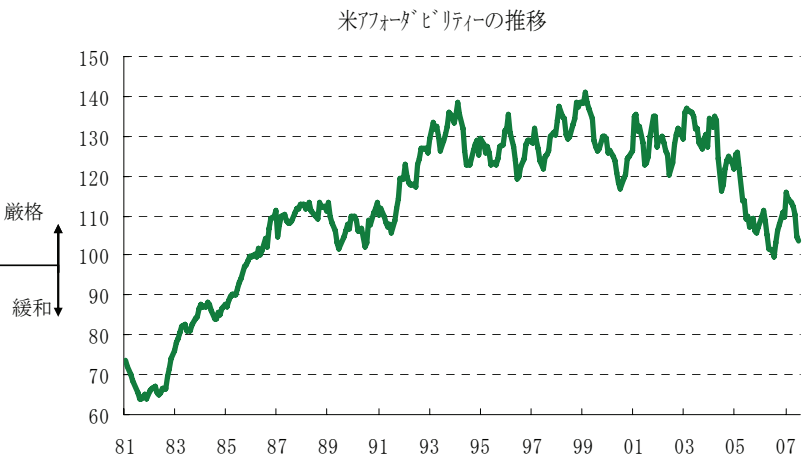
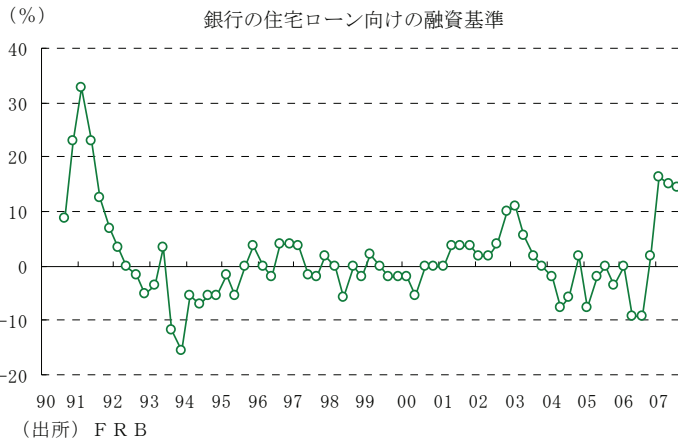
さらに、8月の住宅着工許可件数が130.7万戸と前月比▲5.9%の減少となったことから、9月も住宅着工件数は減少する可能性が高い。

以上のように、住宅建設の基調を決める一戸建ての着工件数・着工許可件数が減少傾向を辿っていること、住宅在庫の水準が高止まりしていることから、住宅着工件数の減少傾向に変化はないと判断される。

住宅販売の下げ止まりにより2007年末にかけて着工件数の減少ペースが鈍化する公算

建築業者のマインドを示すNAHB住宅市場指数（50が拡大縮小の分岐点）は9月に20まで悪化した。需要側をみても、銀行の融資基準がサブプライム向けで引き締められていること、アフォーダビリティも再び低下していることから、目先住宅販売の減少が続くと予想される。

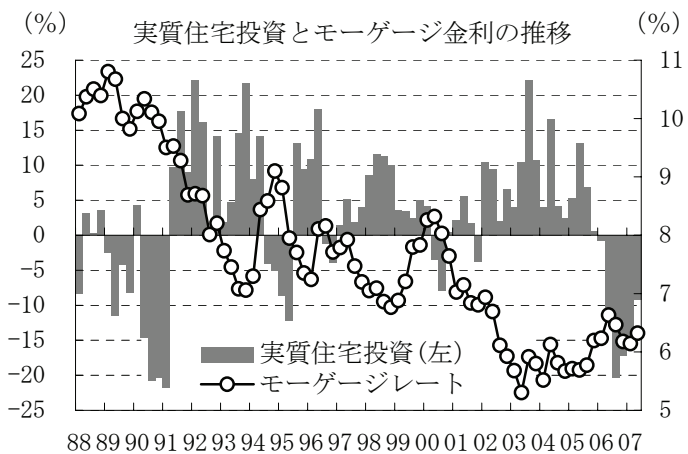
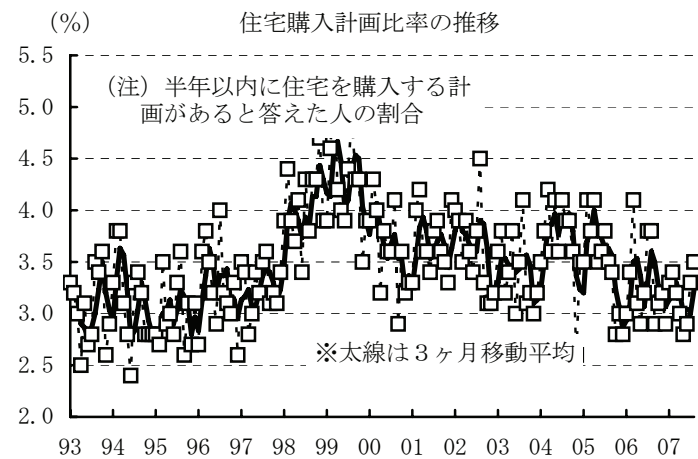
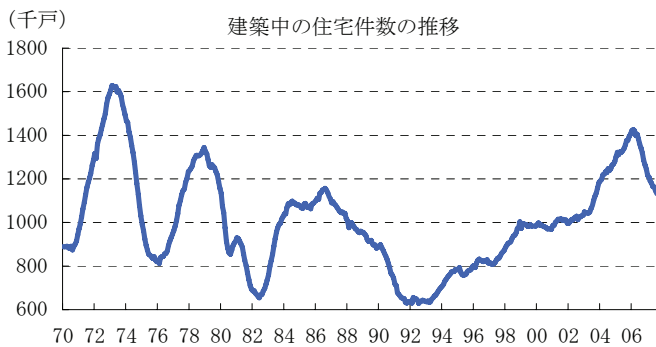
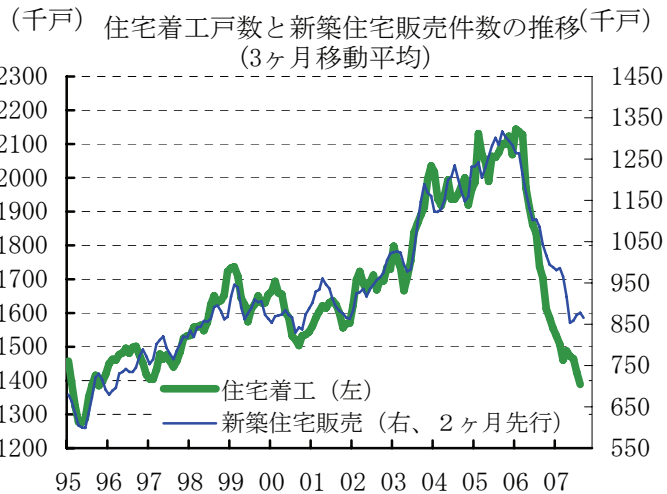
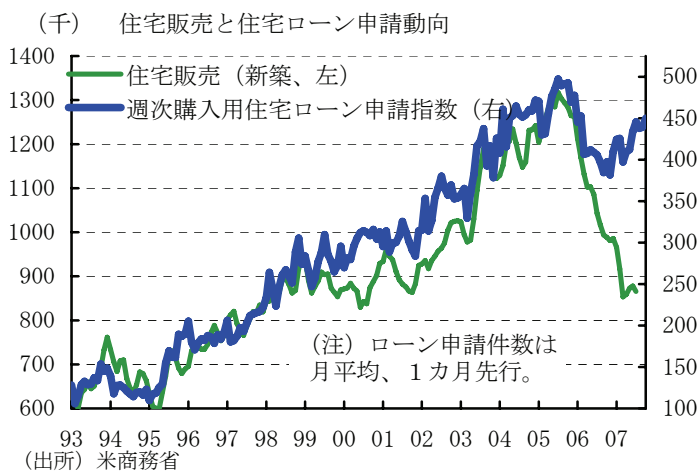
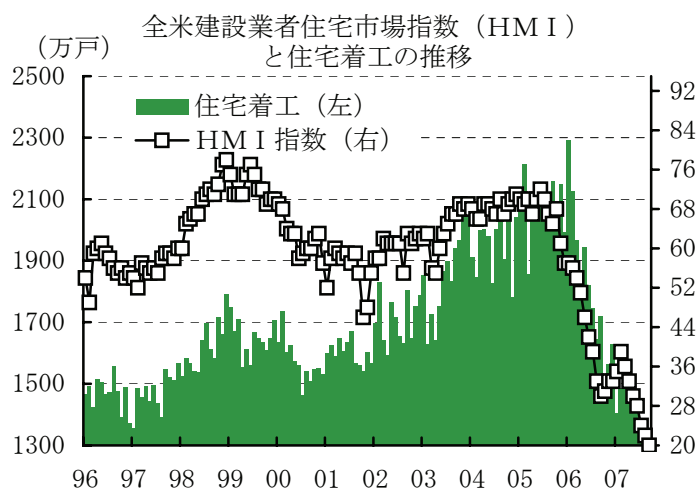
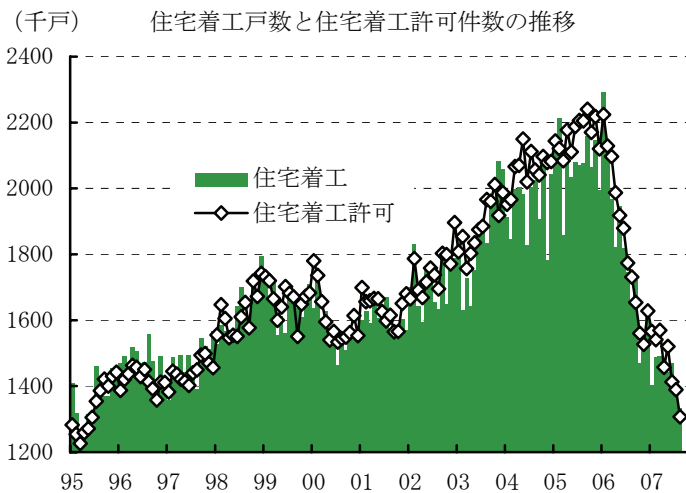
ただし、年末にかけて、所得の拡大、住宅価格や金利の低下によって住宅販売は下げ止まると見込まれる。このため、住宅の在庫水準が低下し住宅着工件数の減少ペースは徐々に鈍化する公算が大きい。



	申請指数					住宅ローン金利 (30年、固定、約定ベース)					
	前週比	購入	前週比	借換	前週比	固定金利	前週比	変動金利	前週比		
2007/7/20	609.0	-3.6	424.2	-5.0	1692.9	-1.4	504.3	-3.6	2805.9	-3.4	6.59
2007/7/27	607.1	-0.3	416.6	-1.8	1724.1	1.8	494.2	-2.0	2975.4	6.0	6.50
2007/8/3	656.5	8.1	447.4	7.4	1881.1	9.1	533.3	7.9	3241.4	8.9	6.41
2007/8/10	678.7	3.4	464.9	3.9	1929.6	2.6	562.1	5.4	3127.4	-3.5	6.45
2007/8/17	641.1	-5.5	441.5	-5.0	1806.3	-6.4	547.3	-2.6	2610.7	-16.5	6.49
2007/8/24	615.2	-4.0	424.0	-4.0	1729.6	-4.2	548.4	0.2	2021.1	-22.6	6.41
2007/8/31	622.9	1.3	425.8	0.4	1770.2	2.3	570.5	4.0	1726.4	-14.6	6.42
2007/9/7	657.4	5.5	448.0	5.2	1876.6	6.0	598.3	4.9	1902.6	10.2	6.25
2007/9/14	673.2	2.4	452.0	0.9	1962.0	4.6	616.6	3.1	1866.1	-1.9	6.29

抵当貸付銀行協会 (MBA)

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。