

米国 変動の大きい集合住宅の増加で上ぶれ(07年10月住宅着工件数)

発表日:2007年11月20日(火)

～一戸建ての着工件数・許可件数が減少しており住宅着工の減少傾向に変化はみられず～

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)

- 10月の住宅着工件数は122.9万戸（季節調整済み、年率換算）と前月比+3.0%増加し市場予想の117.0万戸を上回った。金融市場の混乱による住宅販売の減少、住宅在庫率の上昇を受け住宅着工件数は下ぶれている。11月の住宅着工件数は10月の住宅着工許可件数が117.8万戸と前月比▲6.6%の減少となったこと等から、減少する可能性が高い。
- 金融市場の混乱に伴う住宅ローン向け融資基準の厳格化が当面続くとみられ、2008年前半にかけて住宅販売は減少傾向を辿ろう。住宅販売と同様の動きをする住宅着工、住宅投資も2008年前半にかけて減少が続くと予想される。
- もっとも、2008年前半にかけて予想される Fed の利下げ等によって2008年4～6月期には融資基準の厳格化に歯止めがかかると見込まれることから、住宅販売は2008年後半に増加に転じる公算が大きい。
- 市場予想を上回ったが一戸建ての減少が続いたことから、発表直後に債券利回りは低下し、株は下落した。為替は反応薄。

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

	住宅着工				北東部	中西部	南部	西部	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								
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	1371	1058	39	274	150	240	647	334	1389	6.55	24
07/08	1347	974	37	336	96	244	697	310	1322	6.44	22
07/09	1193	954	26	213	141	171	605	276	1261	6.31	20
07/10	1229	884	33	312	153	207	577	292	1178	6.26	19
07/11										6.19	19

(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+3.0%の 122.9万戸と市場予 想を上回った

07年10月の住宅着工件数は122.9万戸（季節調整済み、年率換算）と前月比+3.0%（前年比▲16.4%）と増加し、市場予想の117.0万戸を上回った（8、9月合計で2.2万戸上方改定）。一戸建てが前月比▲7.3%下落し91年10月以来の低水準となった一方、集合住宅が同+44.4%と増加した。南部が減少したものの、北東部、中西部、西部が増加した。

しかし、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基調に変化はみられない。さらに、10月の住宅着工許可件数が117.8万戸と前月比▲6.6%の減少となったこと、建築業者のマインドを示すNAHB（全米住宅建築業協

会)住宅市場指数(50が拡大縮小の分岐点)は11月も19と1985年の調査開始以来の最低水準で推移していることから、11月の住宅着工件数は減少する可能性が高い。

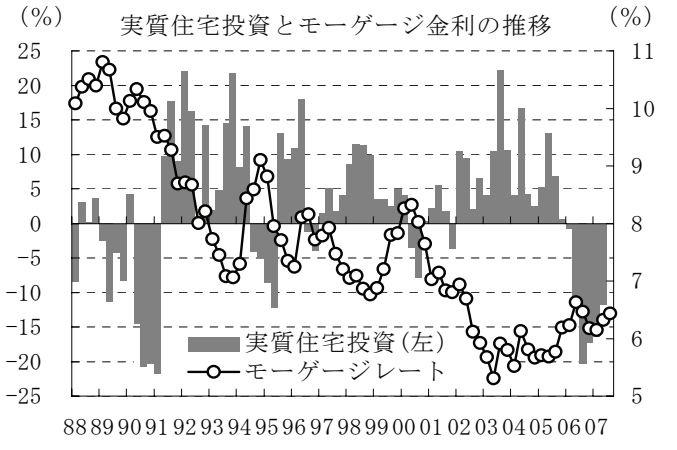
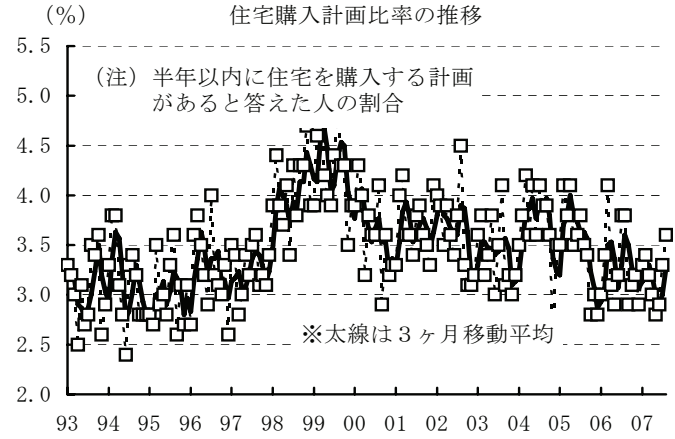
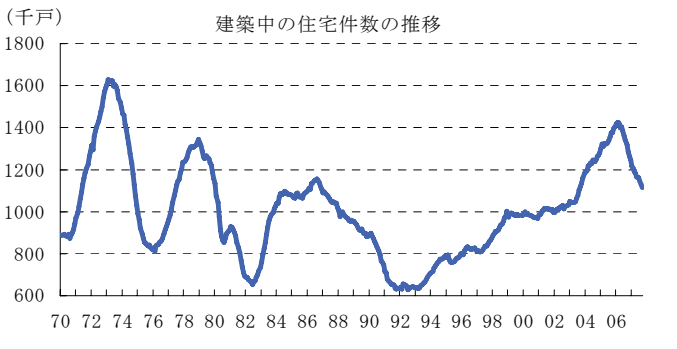
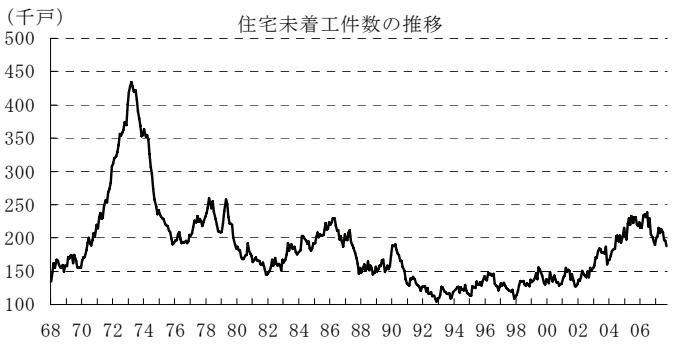
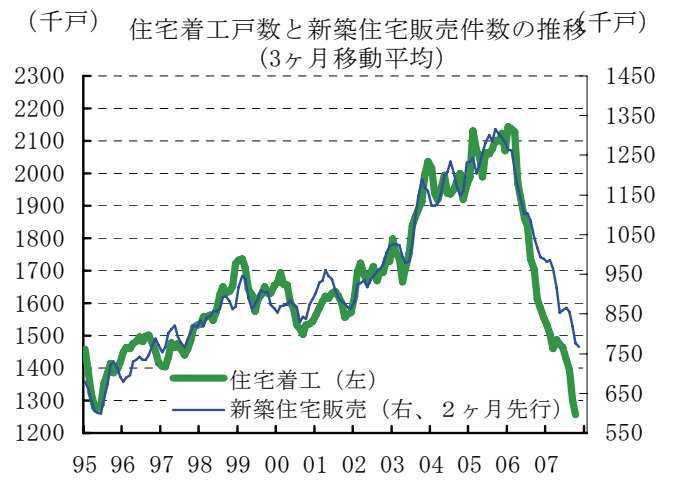
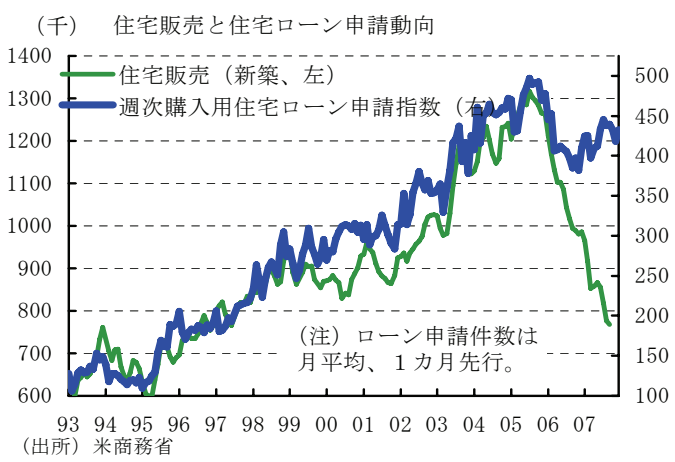
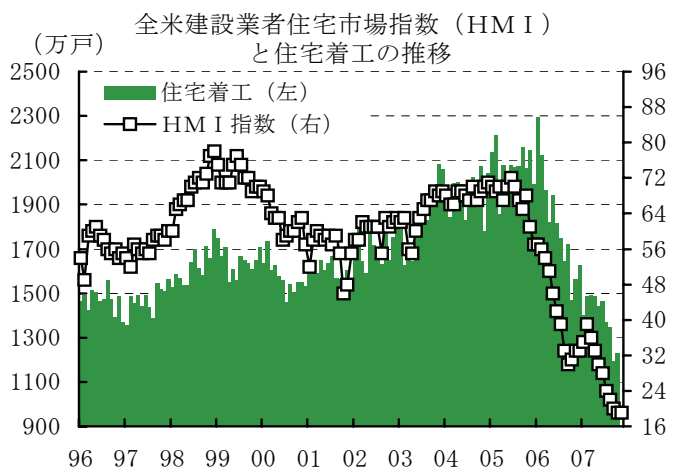
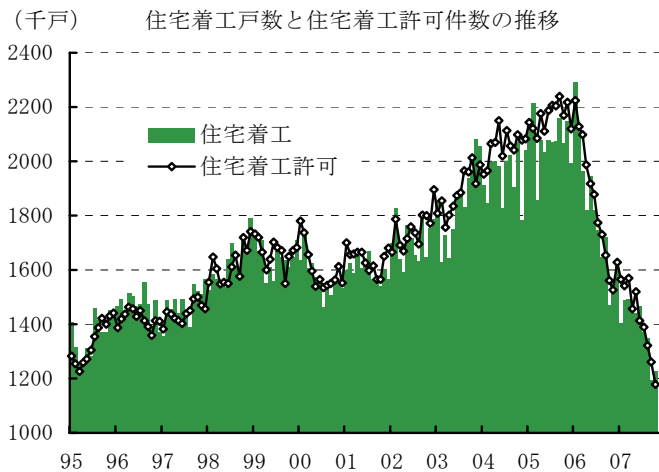
2008年前半も住宅投資の減少が持続する可能性

金融市場の混乱に伴う銀行の住宅ローン向け融資基準の厳格化が当面続くとみられ、2008年上半にかけて住宅販売は減少傾向を辿ろう。建築業者は在庫を多く抱えていることから今後値下げ販売の動きが広がる可能性があり、新築住宅販売の急減は回避されると予想される一方、中古住宅は販売価格が下がり難いこともあり軟調な展開が続くと見込まれる。住宅販売と同様の動きをする住宅着工、住宅投資も2008年上半にかけて減少が続くと予想される。

もともと、2008年上半にかけて予想されるFedの利下げ等によって2008年4～6月期には融資基準の厳格化に歯止めがかかると見込まれることから、住宅販売は2008年後半には増加に転じる公算が大きい。

	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	前週比	前週比	前週比	前週比	前週比	
2007/9/28	636.7	-2.7	411.4	-1.8	1950.4	-3.8	575.5	-4.4	1925.8	9.7	6.32
2007/10/5	652.0	2.4	420.2	2.1	2003.2	2.7	590.9	2.7	1938.3	0.6	6.40
2007/10/12	656.3	0.7	429.1	2.1	1980.9	-1.1	595.4	0.8	1939.0	0.0	6.40
2007/10/19	656.5	0.0	415.9	-3.1	2059.3	4.0	590.4	-0.8	2047.8	5.6	6.21
2007/10/26	681.7	3.8	412.9	-0.7	2249.0	9.2	609.8	3.3	2194.9	7.2	6.15
2007/11/2	670.6	-1.6	412.7	0.0	2176.1	-3.2	603.3	-1.1	2085.9	-5.0	6.16
2007/11/9	707.3	5.5	432.6	4.8	2315.7	6.4	626.7	3.9	2401.9	15.1	6.19

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。