

## 米国 需要の減少が続く中で悪天候も加わり大幅減少(07年12月住宅着工件数)

発表日: 2008年1月17日(木)

～一戸建ての着工件数の減少が続くもと集合住宅が大幅縮小～

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)

- 12月の住宅着工件数は100.6万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比▲14.2%減少し市場予想の114.5万戸を大幅に下回った。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た一戸建て住宅着工件数の減少が続くもと、集合住宅が急減した。中西部では悪天候の影響もあり大幅減少となった。
- 1月の住宅着工件数も12月の住宅着工許可件数が106.8万戸と前月比▲8.1%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年後半に下げ止まる公算が大きい。

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

	住宅着工				住宅許可				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		モーゲージ 金利	
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	1182	938	28	216	141	171	600	270	1261	6.31	20
07/10	1274	879	40	355	163	206	619	286	1170	6.26	19
07/11	1173	818	22	333	128	211	579	255	1162	6.07	19
07/12	1006	794	16	196	95	146	560	205	1068	6.10	18
08/01										5.68	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▲14.2%の 100.6万戸と市場予 想を大幅に下回った

12月の住宅着工件数は100.6万戸(季節調整済み、年率換算)と前月▲14.2%(前年比▲38.8%)と91年5月以来の低水準。市場予想の114.5万戸を大幅に下回った(10、11月合計で2.8万戸上方改定)。一戸建てが前月比▲2.9%と減少幅が縮小した一方、集合住宅は同▲40.3%と減少幅が拡大した。一戸建ては91年3月以来の低水準。地域別では全地区で減少した。南部が小幅減少にとどまった一方、中西部、西部、北東部が大幅に減少した。中西部は大雨、氷嵐、暴風雪といった悪天候も加わり大幅な減少となった。

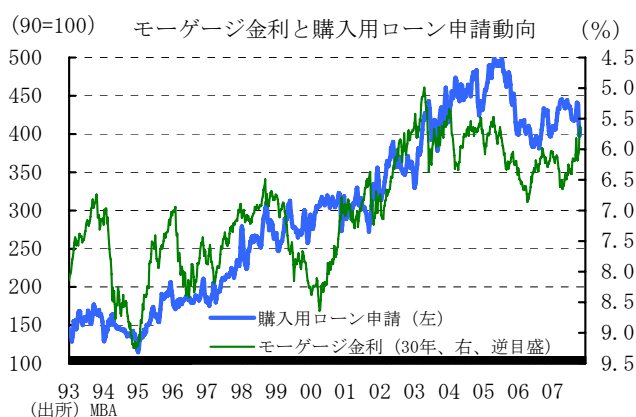
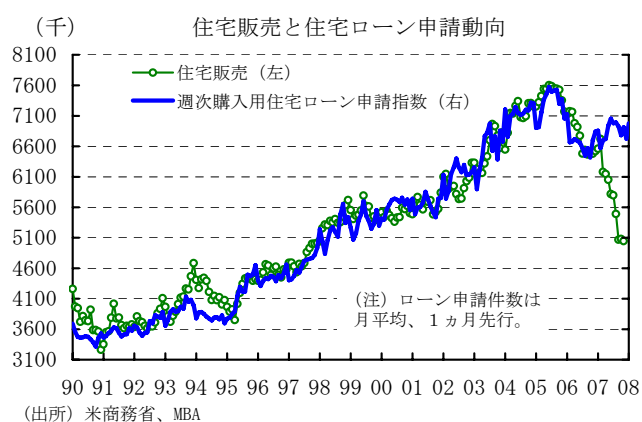
住宅建設の基調を決める一戸建ての着工件数・着工許可件数が減少傾向を辿っていること、住宅在庫の水準が高止まりしていることから、住宅着工件数の減少基調に変

化はない。さらに、12月の住宅着工許可件数が106.8万戸と前月比▲8.1%減少したこと、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2008年1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、2008年1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

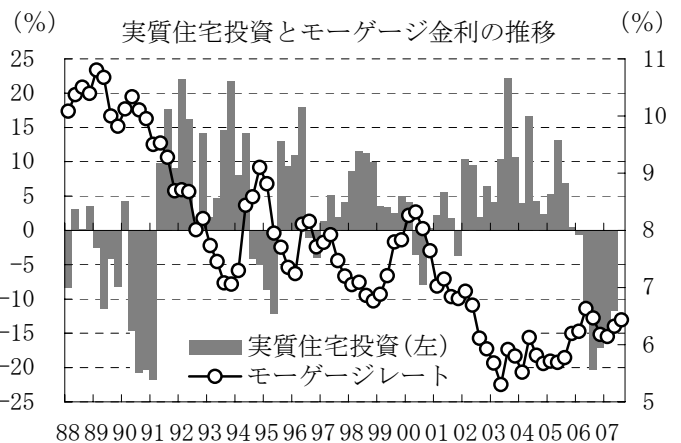
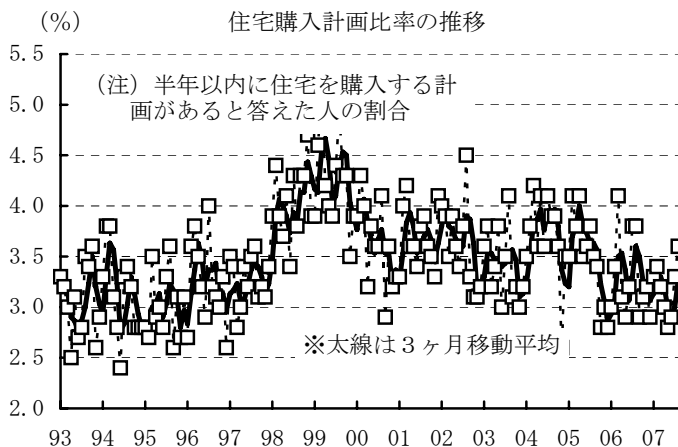
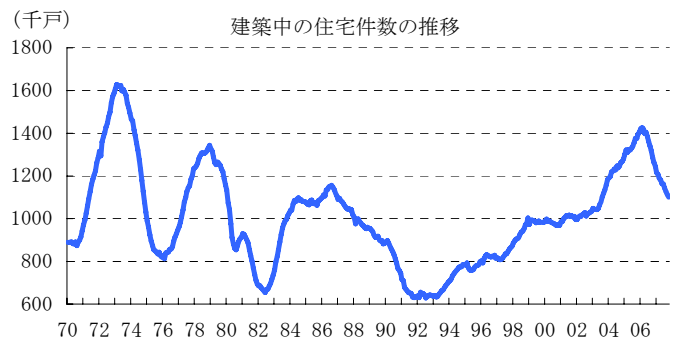
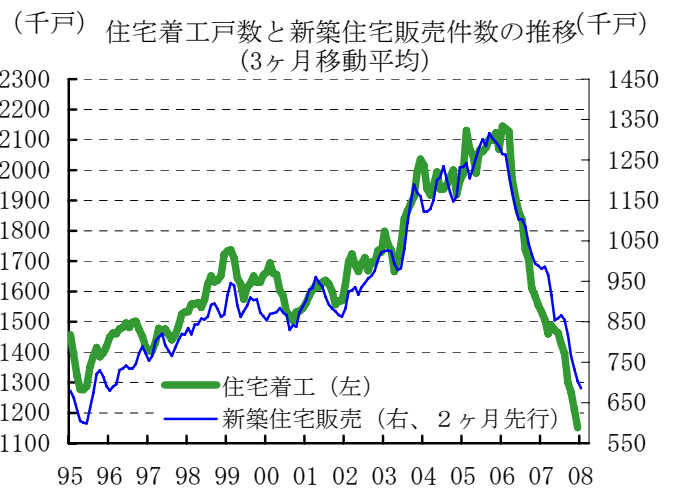
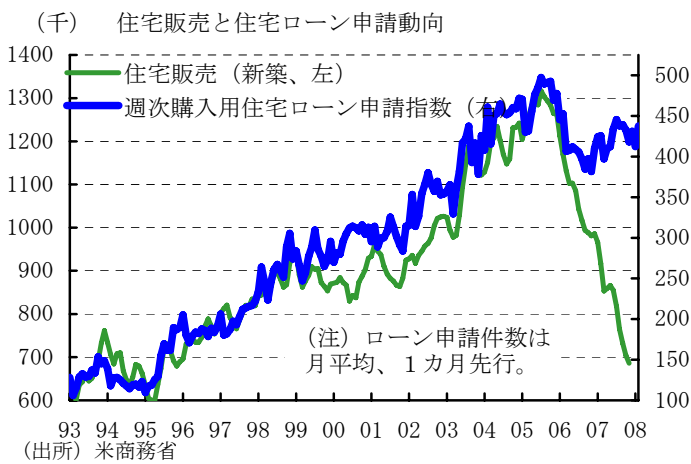
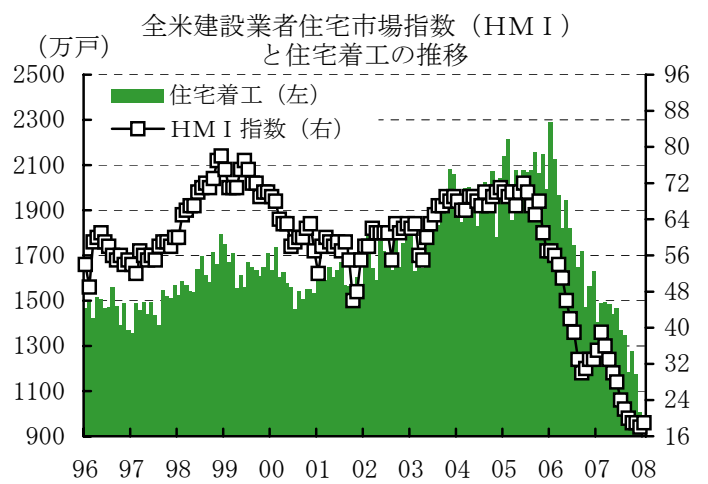
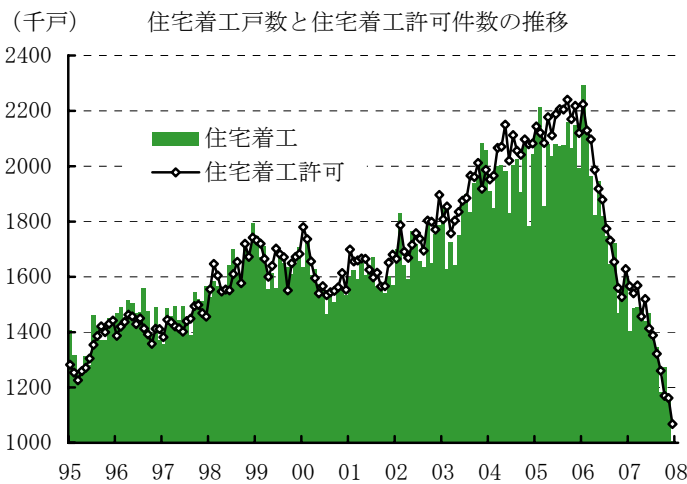
金融市場の混乱に伴う銀行の住宅ローン向け融資基準の厳格化が当面続くとみられ、2008年前半にかけて住宅販売は減少傾向を辿ろう。住宅販売と同様の動きをする住宅着工、住宅投資も2008年前半減少が続くと予想される。

2008年前半に予想されるFedの利下げ等によって2008年半ば頃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年後半には下げ止まる公算が大きい。



	申請指数				住宅ローン金利						
	前週比	購入	借換	前週比	固定金利	変動金利	前週比	(30年、固定、約定ベース)			
2007/11/30	791.8	22.5	464.3	15.2	2761.3	31.9	733.8	26.9	2016.6	-2.8	5.82
2007/12/7	811.8	2.5	472.0	1.7	2879.8	4.3	770.8	5.0	1679.1	-16.7	6.07
2007/12/14	653.8	-19.5	422.2	-10.6	2093.6	-27.3	617.6	-19.9	1420.2	-15.4	6.18
2007/12/21	603.8	-7.6	394.5	-6.6	1915.3	-8.5	567.4	-8.1	1373.2	-3.3	6.10
2007/12/28	533.9	-11.6	360.8	-8.5	1620.9	-15.4	504.7	-11.1	1149.5	-16.3	6.05
2008/1/4	706.0	32.2	414.0	14.7	2494.2	53.9	671.5	33.0	1435.7	24.9	5.73
2008/1/11	906.4	28.4	461.2	11.4	3575.5	43.4	862.7	28.5	1831.8	27.6	5.62

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。