

米国 予想を上回ったが一戸建ての減少傾向は変わらず(08年2月住宅着工件数)

発表日:2008年3月18日(火)

～変動の大きい集合住宅の増加による一時的な押し上げ～

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

○2月の住宅着工件数は106.5万戸(季節調整済み、年率換算)と市場予想の99.5万戸を上回ったが(12、1月合計で5.5万戸上方改定)、前月▲0.6%(前年比▲28.4%)と減少した。地域別では南部、西部が増加した一方、北東部が減少した。変動の大きい集合住宅が前月比+14.4%と増加した一方、金融市場の混乱による住宅販売の減少、住宅在庫率の上昇によって一戸建て住宅は同▲6.7%(前年比▲40.5%)と減少幅を拡大した。一戸建て住宅着工件数は天候要因による一時的な下ブレを除けば、1982年以来の低水準にまで減少している。

○住宅建設の基調を示す一戸建て着工・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と判断される。さらに、2月の住宅着工許可件数が97.8万戸と前月比▲7.8%減少し、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)が2008年3月も20と1985年の調査開始以来の最低水準で推移するなど、3月も住宅着工件数が減少することが示唆されている。

○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年前半は住宅販売の減少が持続し、住宅着工、住宅投資は2008年後半も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の大幅な利下げ、金融機関の評価損計上のピークアウト等によって2008年後半には銀行の融資基準の厳格化に歯止めがかかると見込まれ、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	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			
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	1178	816	21	341	129	209	587	253	1162	6.07	19
07/12	1000	782	10	208	102	137	550	211	1080	6.10	18
08/01	1071	758	24	289	141	159	534	237	1061	5.61	19
08/02	1065	707	27	331	102	159	555	249	978	6.02	20
08/03										6.37	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。

