

## 米国 販売の大幅な減少で調整ペース加速(08年3月住宅着工件数)

発表日:2008年4月16日(水)

～変動の大きい集合住宅が反動で大幅減少～

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

○3月の住宅着工件数は94.7万戸(季節調整済み、年率換算)と市場予想の101.0万戸を下回り、前月比▲11.9%(前年比▲37.4%)と減少幅を拡大した(12、1月合計で2.2万戸上方改定)。全地域で減少したが特に南部の減少幅が大きかった。金融市場の混乱による住宅販売の大幅な減少、住宅在庫率の上昇によって一戸建て住宅が前月比▲5.7%(前年比▲42.6%)と減少したうえ、変動の大きい集合住宅は前月の増加の反動で前月比▲24.6%と大幅な減少となった。基調を示す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、3月の住宅着工許可件数が92.7万戸と前月比▲5.8%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4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、4月も住宅着工件数が減少することを示唆している。

○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によって、住宅販売は2008年前半も減少し、住宅着工、住宅投資は2008年後半まで減少が継続と予想される。もっとも、2008年前半の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見込まれ、住宅販売は2008年後半に下げ止まると予想される。

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

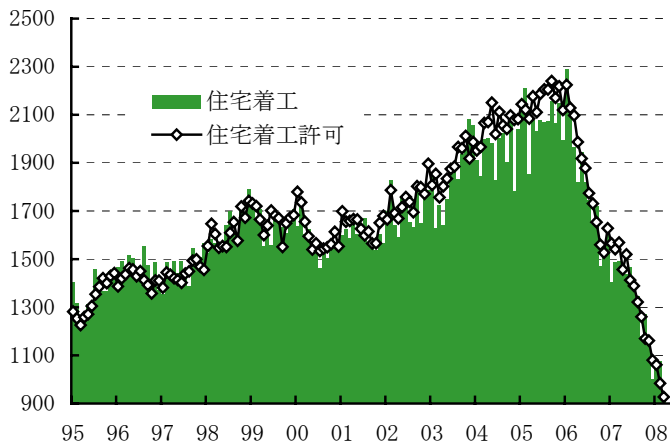
|       | 住宅着工 |      |      |     |     |     |     |     | 住宅許可 | モーゲージ金利 | 住宅市場指数 |
|-------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|------|---------|--------|
|       | 一戸建て | 2～4戸 | 5戸以上 |     | 北東部 | 中西部 | 南部  | 西部  |      |         |        |
| 07/08 | 1347 | 974  | 37   | 336 | 96  | 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 | 1083 | 766  | 27   | 290 | 148 | 157 | 537 | 241 | 1061 | 5.61    | 19     |
| 08/02 | 1075 | 721  | 26   | 328 | 106 | 154 | 571 | 244 | 984  | 6.02    | 20     |
| 08/03 | 947  | 680  | 20   | 247 | 97  | 121 | 499 | 230 | 927  | 5.96    | 20     |
| 08/04 |      |      |      |     |     |     |     |     |      | 5.76    | 20     |

(出所) 商務省、FRB

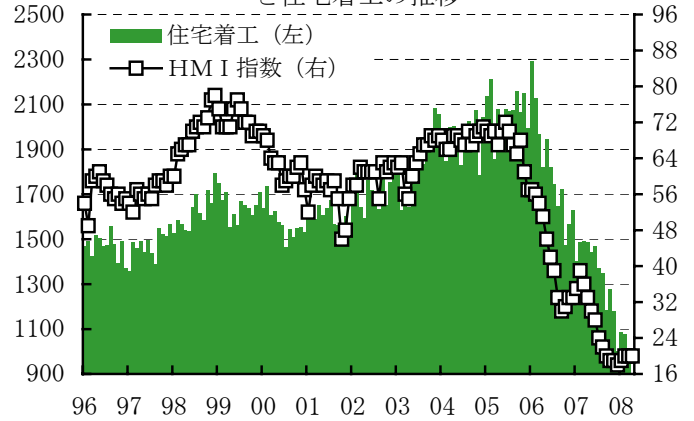
(注1) 住宅着工の正式分類は、1戸建、2戸建、3～4戸建、5戸建以上。

(注2) モーゲージ金利の出所はFRB。別統計。

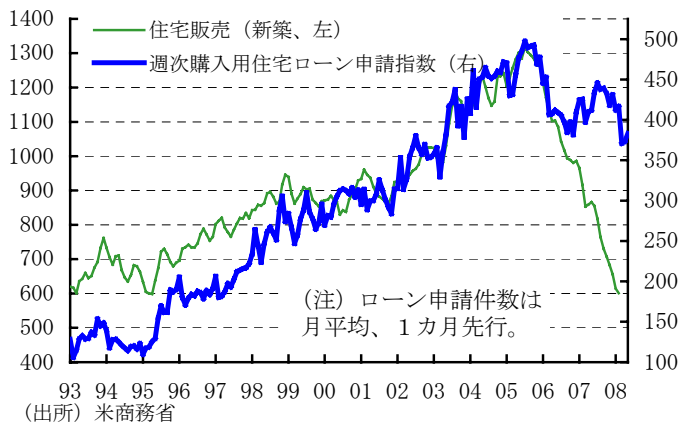
(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



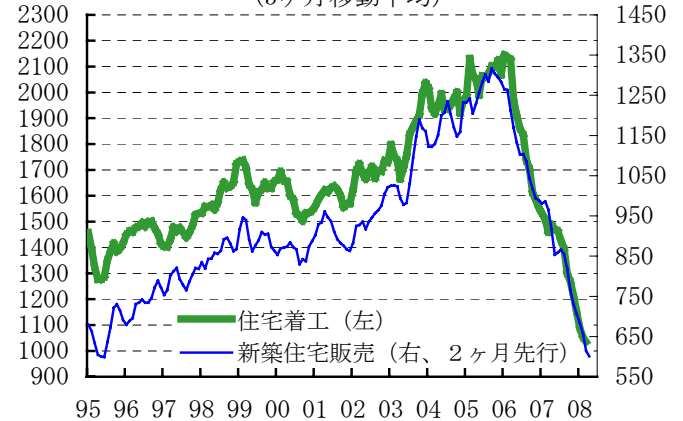
(万戸) 全米建設業者住宅市場指数 (HMI) と住宅着工の推移



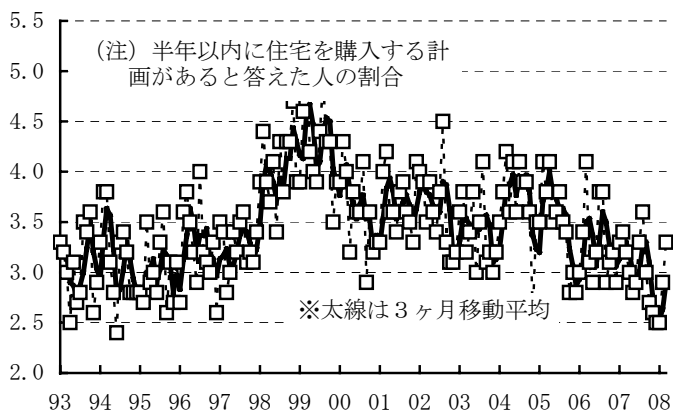
(千) 住宅販売と住宅ローン申請動向



(千戸) 住宅着工戸数と新築住宅販売件数の推移 (3ヶ月移動平均)



(%) 住宅購入計画比率の推移



(%) 実質住宅投資とモーゲージ金利の推移

