

米国 特殊要因による上振れ(08年6月住宅着工件数)

2008年7月28日(月)

～一戸建てが一段と水準を切り下げており着工件数の減少基調は変わらず～

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

○6月の住宅着工件数は106.6万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比+9.1%増加した(前年比▲27.4%)。地域別では西部、中西部が減少した一方、北東部、南部が増加した。金融市場の混乱による住宅販売の大幅な減少、住宅在庫率の高止まりによって一戸建て住宅着工は前月比▲5.3%(前年比▲43.6%)と減少が持続した一方、変動の大きい集合住宅はN Yの条例変更前の駆け込みによって前月比+42.5%と急増した。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7月の63.9万戸以来の低水準となっている。

○住宅建設の基調を示す一戸建て着工件数が減少傾向を辿っているにもかかわらず、販売の弱さによって住宅在庫率は高止まりしている。さらに、6月の住宅着工許可件数が109.1万戸と前月比+11.6%増加したが、N Yでの駆け込みによる増加であり反動減が見込まれること、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)が2008年7月に16と1985年の調査開始以来の最低水準を更新するなど住宅着工の減少基調に変化はみられないことから、7月の住宅着工件数は大幅に減少すると予想される。

○今後の住宅部門の動向に関しては、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4～6月期も減少し、住宅着工、住宅投資の縮小は2008年後半まで続くと予想される。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と見込まれ、住宅販売は2008年後半、住宅着工、住宅投資は2009年前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			
08/01	1064	750	27	287	137	156	531	240	1052	5.61	19
08/02	1107	722	29	356	129	154	577	247	981	6.02	20
08/03	988	711	16	261	115	135	515	223	932	5.96	20
08/04	1004	681	15	308	93	164	504	243	982	5.90	20
08/05	977	683	16	278	117	143	497	220	978	5.96	19
08/06	1066	647	19	400	237	128	499	202	1091	6.38	18
08/07										6.41	16

(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。

