

米国 需要減と悪天候で予想を大幅に下回った(08年8月住宅着工件数)

2008年9月17日(水)

～一戸建ての着工件数は悪天候による下ぶれを除けば82年以來の低水準～

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

○8月の住宅着工件数は89.5万戸(季節調整済み、年率換算)と市場予想である95万戸を下回り、前月比▲6.2%、前年比▲33.6%と大幅な減少となった(6、7月合計で0.6万戸上方改定)。需要の減少に加えて、悪天候の影響を受けた。地域別では西部が増加した一方、北東部、ハリケーンの影響もあった南部、中西部が減少した。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63.0万戸、前月比▲1.9%(前年比▲34.9%)と減少持続、変動の大きい集合住宅は6月にNYで条例変更前の駆け込み需要があった反動によって前月比▲15.1%と減少が続いた。基調を示す一戸建て住宅着工件数は91年1月(60.4万戸)の悪天候による下ぶれを除けば、1982年6月の61.3万戸以來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、8月の住宅着工許可件数が85.4万戸と前月比▲8.9%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8月に18と1985年の調査開始以來の最低水準にとどまるなど住宅建設需要の低迷が続いていることから、9月の住宅着工件数も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は7月も続いた。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	982	682	20	280	123	139	500	220	978	5.96	19
08/06	1089	663	22	404	251	139	490	209	1138	6.38	18
08/07	954	642	11	301	179	154	435	186	937	6.42	16
08/08	895	630	14	251	153	133	403	206	854	6.47	16
08/09										5.94	18

(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。

