

米国 1959年以降の最低水準を更新(08年10月住宅着工件数)

2008年11月19日(水)

～需要の縮小・在庫の高止まりを背景に減少基調変わらず～

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

○10月の住宅着工件数は79.1万戸（季節調整済み、年率換算）、前月比▲4.5%、前年比▲38.0%と大幅な減少が続く同統計の作成が開始された1959年以降での最低水準を更新した（8、9月合計で0.7万戸下方改定、市場予想78.0万戸）。需要の減少・在庫の増加の影響を受けた。地域別では南部、中西部が増加した一方、需要の弱い西部、北東部が減少した。金融市場の混乱による住宅販売の減少、住宅在庫率の高止まりによって一戸建て住宅着工は53.1万戸、前月比▲3.3%（前年比▲39.9%）と減少持続、変動の大きい集合住宅も前月比▲6.8%（前年比▲33.5%）と減少した。基調を示す一戸建て住宅着工件数は1981年10月の52.3万戸以来の低水準となった。

○着工件数が減少傾向を辿っているにもかかわらず、販売が弱いため住宅在庫率は高止まりしている。さらに、10月の住宅着工許可件数が70.8万戸と前月比▲12.0%減少したうえ、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11月に9と1985年の調査開始以来の最低水準を更新するなど住宅建設需要の低迷が続いていることから、11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、米政府・金融当局の政策対応ミスによって、9、10月に金融危機が拡大したため銀行の住宅ローン向け融資基準は厳格化されたままとなった。ただし、公的資金による資本注入、時価会計の一時停止・一部運用緩和によって2008年10～12月期以降金融機関の業績悪化の度合いが弱まる可能性があること等から、同時期の銀行の住宅ローン向け融資基準の厳格化にも歯止めがかかると見込まれる。また、販売価格の下落も続くことなどから、住宅販売は2009年初ごろ、住宅着工、住宅投資は2009年後半に下げ止まると予想される。

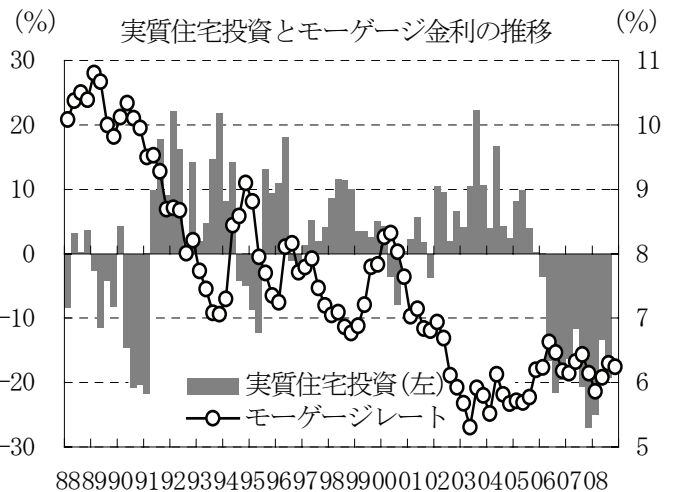
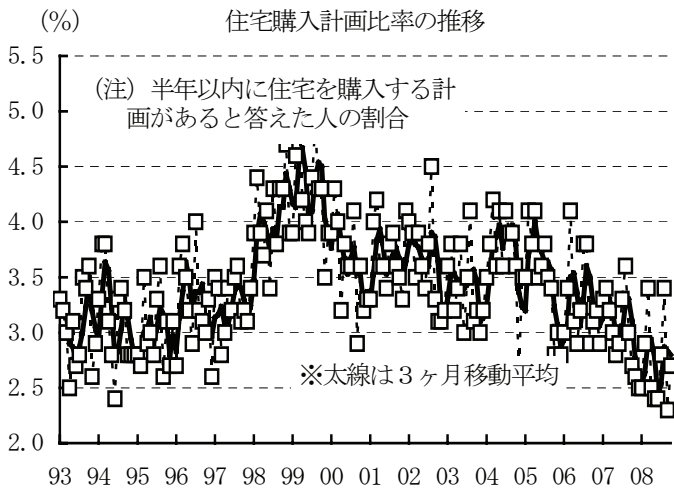
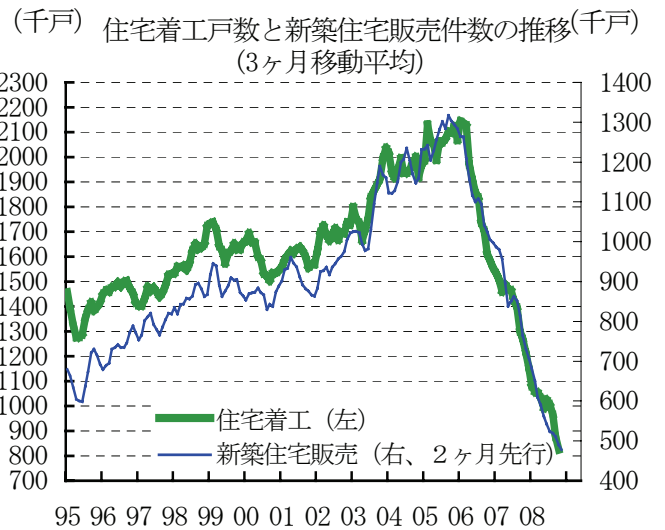
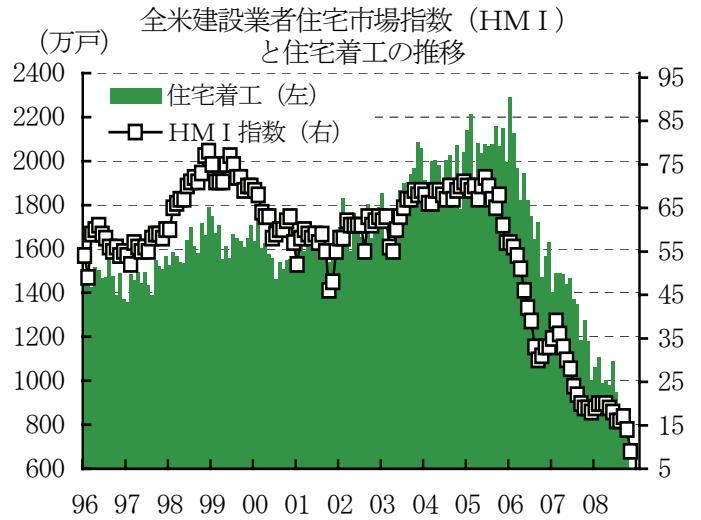
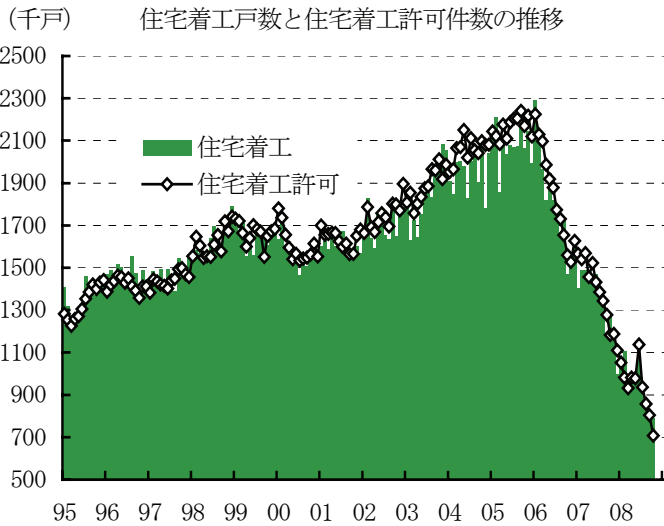
住宅着工・許可件数 (Housing Starts and Building Permits)

	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			
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	949	644	14	291	168	155	441	185	937	6.42	16
08/08	854	615	15	224	134	128	401	191	857	6.47	16
08/09	828	549	17	262	113	146	410	159	805	6.01	17
08/10	791	531	13	247	78	126	416	171	708	6.29	14
08/11										6.20	9

(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。



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。