

米国 在庫調整により59年以降の最低水準を更新中(09年1月住宅着工件数)

発表日：2009年2月18日(木)

～着工の減少基調は年後半まで持続する公算～

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

○1月の住宅着工件数は46.6万戸(季節調整済み、年率換算)、前月比▲16.8%、前年比▲56.2%と大幅に減少し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続けている(11、12月合計で1.4万戸上方改定、市場予想52.9万戸)。住宅の販売減少・在庫率の高止まりの影響を受けた。全地域で減少したが、金融危機の影響による需要の落ち込みの大きい北東部と失業率の高い西部の減少率が高かった。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34.7万戸、前月比▲12.2%(前年比▲53.7%)と減少持続、変動の大きい集合住宅も11.9万戸の前月比▲27.9%(前年比▲62.1%)と減少した。基調を示す一戸建て住宅着工件数は同統計の作成が開始された1959年以降の最低水準を2ヶ月連続で更新した。

○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の在庫率は高止まりしている。そのため1月の住宅着工許可件数が52.1万戸の前月比▲4.8%と減少を続けているうえ、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2009年2月に9と1985年の調査開始以来の最低水準で推移するなど住宅建設需要の低迷が続いていることから、2009年2月の住宅着工件数も大幅に減少すると予想される。

○2009年1、2月の住宅販売は現在の困難な経済状況の持続に加えて、大雪の影響もあり減少を続けると見込まれる。ただし、1月の融資担当者調査では住宅ローン向け融資基準の厳格化に歯止めがかかっていること、FRBの非伝統的な金融政策によってモーゲージ金利の低位安定が見込まれること、オバマ政権によるGSEへの追加支援を受け民間金融機関が住宅ローンを拡大し易くなること、住宅の販売価格の大幅な下落と相俟って、住宅販売は2009年1～3月期、住宅着工、住宅投資は2009年後半が今減少局面の底になると予想される。

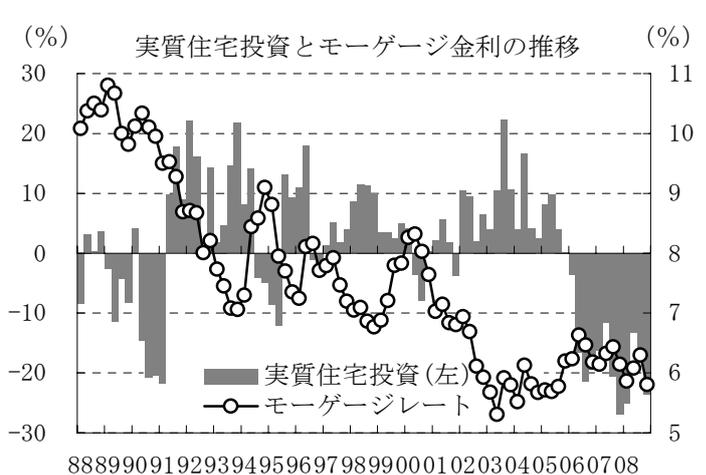
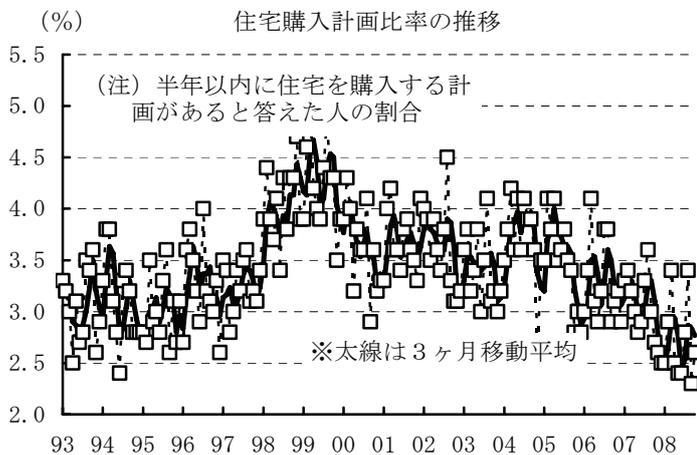
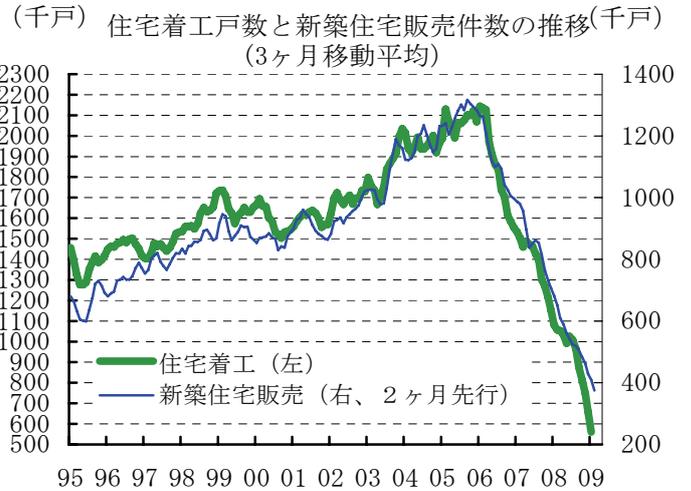
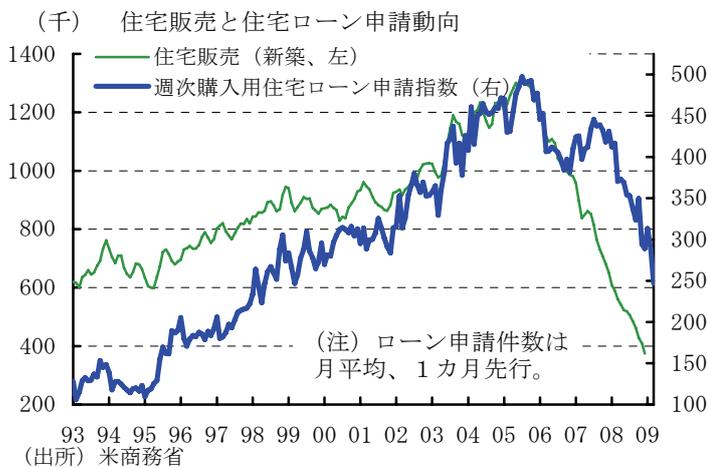
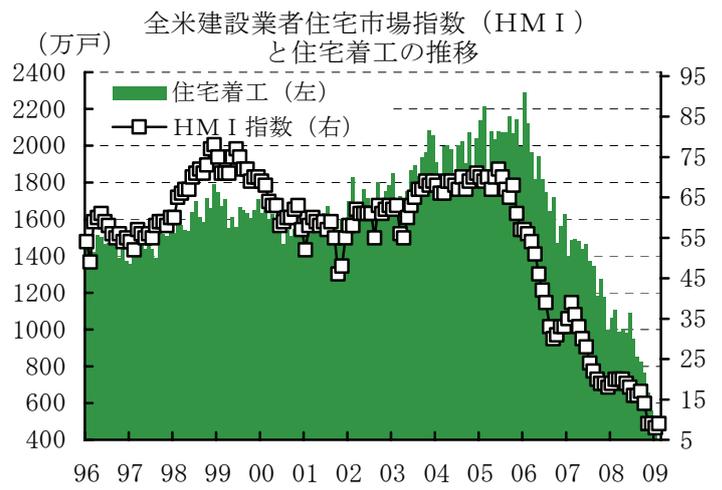
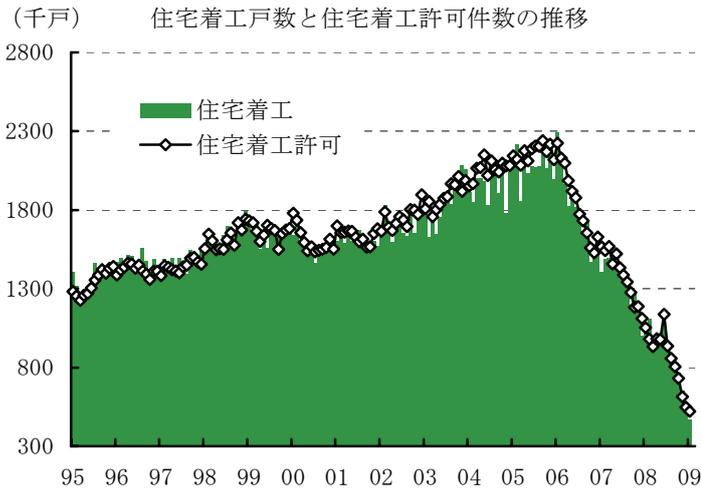
住宅着工・許可件数 (Housing Starts and Building Permits)

	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			
08/04	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	824	551	19	254	112	138	410	164	805	6.01	17
08/10	767	536	10	221	76	121	409	161	730	6.29	14
08/11	655	456	18	181	56	106	355	138	615	5.97	9
08/12	560	395	13	152	63	75	282	140	547	5.15	9
09/01	466	347	5	114	36	53	246	131	521	5.16	8
09/02										5.09	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。