

米国 着工件数は安定(09年6月住宅着工件数)

発表日：2009年7月17日(金)

～一戸建てが増加も集合住宅の大幅な減少が足枷に～

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58.2万戸(季節調整済み、年率換算)、前月比+3.6%と市場予想の53.0万戸への減少に反し増加した(4、5月合計で5.5万戸上方改定)。特に基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は4ヶ月連続で前月の水準を上回り、住宅着工件数の安定を示している。地域別では、最大の市場である南部が減少したものの、西部、北東部、中西部地区が前月から増加した。6月の住宅着工許可件数も56.3万戸、前月比+8.7%の増加となった。ただし、前年比では住宅着工件数が▲46.0%、許可件数が▲52.0%とともにマイナス幅を拡大、低い水準にとどまっている。

○6月の「変動の大きい集合住宅の着工件数」は11.2万戸、前月比▲25.8%(前年比▲73.5%)と減少、変動幅が大きく下げ止まりは確認されていない。一方で、基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、47.0万戸(前月比+14.4%、前年比▲28.2%)と、金融市場の混乱による住宅の販売減少、在庫率の高止まりによって水準は低いものの、4ヶ月連続で前月の水準を上回り、安定している。

○差し押さえの増加、販売件数の低い水準により住宅の在庫率が高止まりしていること、建築業者のマインドを示すNAHB(全米住宅建築業協会)住宅市場指数が2009年7月に17と悪化ペースが鈍化しているものの拡大縮小の分岐点である50を大幅に下回り住宅建設需要の低迷持続が示唆されていることから、住宅着工件数は目先現状水準で推移すると予想される。

○年後半の住宅販売は、販売価格の下落、FRBの非伝統的な金融政策によるモーゲージ金利の安定、さらに初めて住宅を購入する人に対しての8,000ドルの税控除適用、GSEの住宅ローンポートフォリオの保有上限引き上げ(9,000億ドル)による住宅ローンの拡大などと相俟って、持ち直しの動きを続けると予想される。しかし、不良資産処理の遅れや、実体経済の低迷による雇用環境の悪化、購入者のスコア低下を背景に、金融機関が住宅ローンの融資スタンスを緩和するにはかなりの時間がかかると見込まれることから、住宅販売の回復ペースは非常に緩やかなものにとどまると予想される。また、住宅着工、住宅投資の下げ止りは、在庫率の高止まりによって、2009年10～12月期ごろとなる公算が大きい。なお、FRBが長期金利の低位安定に失敗し、モーゲージ金利が上昇ペースを速めれば、住宅販売は再下落のリスクがあろう。

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			
08/11	655	457	18	180	56	107	355	137	630	5.97	9
08/12	556	393	9	154	63	76	283	134	564	5.15	9
09/01	488	357	13	118	38	58	254	138	531	5.16	8
09/02	574	357	13	204	62	93	306	113	550	5.10	9
09/03	521	361	31	129	69	98	274	80	511	4.77	9
09/04	479	388	11	80	50	84	231	114	498	4.71	14
09/05	562	411	8	143	63	81	276	142	518	4.88	16
09/06	582	470	11	101	81	108	272	121	563	5.44	15
09/07										5.05	17

(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。見通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。

