

米国 着工件数は緩やかに拡大(09年8月住宅着工件数)

発表日：2009年9月17日(木)

～一戸建てが増加するも当面集合住宅が足枷に～

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

- 8月の住宅着工件数は、59.8万戸（季節調整済み、年率換算）、前月比+1.5%（前年同月比▲29.6%）と市場予想通りとなった（6、7月合計で1.1万戸上方改定）。住宅着工の安定化の動きが継続している。8月の地域別に関しては、最大市場である南部が減少したものの、北東部、中西部地区が前月から増加した。また、8月の住宅着工許可件数も57.9万戸、前月比+2.7%（前年同月比▲32.4%）と増加した。
- 8月の「変動の大きい集合住宅の着工件数」は、11.9万戸、前月比+25.3%（前年比▲49.8%）と増加した。ただし、増減を繰り返していること、融資基準が厳格化されていることなどから、集合住宅関連の着工件数の下げ止まりは確認されていない。一方で、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、47.9万戸（前月比▲3.0%、前年比▲21.7%）と6ヶ月ぶりに前月の水準を下回ったが、7、8月平均でみると4～6月期対比で拡大している。さらに、「一戸建て住宅着工許可件数」も5ヶ月ぶりに前月の水準を下回ったが、前月比▲0.2%と小幅の減少にとどまっており、「一戸建て住宅着工許可件数」は低い水準ながら安定している。
- 供給の減少や販売の持ち直しにより新築の住宅在庫率が低下している。さらに、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9月に19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い水準持続が示唆されていることから、住宅着工件数は緩やかなペースで増加すると予想される。
- 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、需給ギャップの拡大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ととどまると予想される。また、住宅投資の下げ止りは建設の遅れから、10～12月期ごろとなる公算が大きい。

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		
09/01	488	357	13	118	38	58	254	138	5.16	8
09/02	574	357	13	204	62	93	306	113	5.10	9
09/03	521	361	31	129	69	98	274	80	4.77	9
09/04	479	388	11	80	50	84	231	114	4.71	14
09/05	551	409	9	133	59	79	276	137	4.88	16
09/06	590	478	11	101	81	107	276	126	5.44	15
09/07	589	494	10	85	63	113	286	127	5.22	17
09/08	598	479	4	115	78	114	279	127	5.23	18
09/09									5.05	19

(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。

