

米国 購入支援策延長と良好な天候により前月から増加(09年11月住宅着工件数)

発表日：2009年12月16日(水)

～安定化しているが依然として底這いの状態～

第一生命経済研究所 経済調査部

主任エコノミスト 桂畑 誠治(かつらはた)

03-5221-5001

- 11月の住宅着工件数は、57.4万戸（季節調整済み、年率換算）と市場予想通りとなり、前月比+8.9%（前年同月比▲12.4%）増加した（9、10月合計で0.8万戸下方改定）。全地区で拡大したが、中でも北東部が前月比+16.4%と大幅な増加となった。住宅販売を押し上げている「初めて住宅を購入する人に対して適用される8,000ドルの税控除」が2010年4月末まで延長されたことや、11月は例年よりも良好な天候だったことも押し上げ要因に働いた。もっとも、住宅着工件数は依然として低い水準にとどまっている。一方、11月の住宅着工許可件数は58.4万戸、前月比+6.0%（前年同月比▲7.3%）と増加した。
- 同統計発表直後の市場の反応をみると、住宅着工件数が市場予想通りだったこともあり、材料にならなかった。
- 11月の「変動の大きい集合住宅の着工件数」は、9.2万戸、前月比+67.3%（前年比▲53.5%）と前月の過去最低水準から増加した。しかし、需要の縮小、融資基準の厳格化等が持続しており、集合住宅関連の着工件数が底打ちしたと判断するのは早計であろう。一方、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、48.2万戸（前月比+2.1%、前年比+5.5%）と増加した。前述したように、温暖な天候と税優遇策の延長決定の影響を受けた。また、「一戸建て住宅着工許可件数」は前月比+5.3%と増加しており、「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。税優遇策の延長もあり、住宅着工は一戸建てが下支えする形で安定化の動きを維持すると予想される。
- 新築住宅の在庫率は、供給の減少や販売の持ち直しにより低下傾向にある。一方で、建築業者のマインドを示すNAHB（全米住宅建築業協会）住宅市場指数は悪化ペースが鈍化しているものの、2009年12月に16（前月17）と低下、拡大縮小の分岐点である50を大幅に下回っており住宅建設需要が脆弱なことが示唆されている。
- 今後の住宅販売は、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ドルの税控除適用の延長、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、持ち直しの動きが続けると予想される。しかし、初めて住宅を購入する人に対しての8,000ドルの税控除適用は10年4月末で終了する。加えて、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、2010年の住宅販売の回復ペースは非常に緩やかなものにとどまり、住宅着工件数の増加ペースも緩慢なものになる公算が大きい。

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

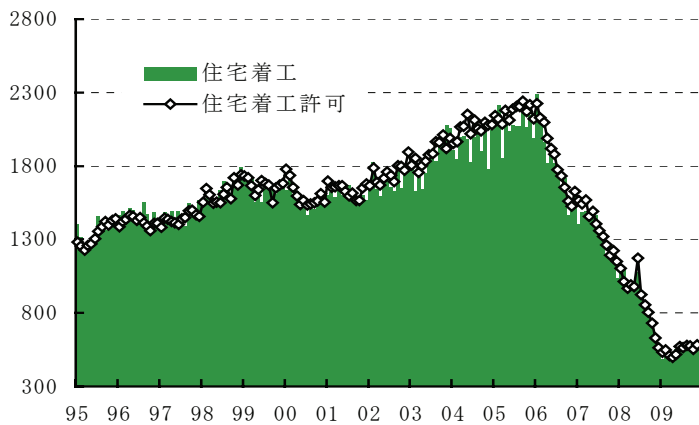
	住宅着工				住宅許可				モーゲージ金利	住宅市場指数
	一戸建て	2～4戸	5戸以上		北東部	中西部	南部	西部		
09/01	488	357	13	118	38	58	254	138	5.16	8
09/02	574	357	13	204	62	93	306	113	5.10	9
09/03	521	361	31	129	69	98	274	80	4.77	9
09/04	479	388	11	80	50	84	231	114	4.71	14
09/05	551	409	9	133	59	79	276	137	4.88	16
09/06	590	478	11	101	81	107	276	126	5.44	15
09/07	593	506	15	72	63	112	291	127	5.22	17
09/08	581	481	6	94	70	106	279	126	5.23	18
09/09	586	508	9	69	66	104	298	118	4.98	19
09/10	527	472	4	51	55	101	268	103	5.03	17
09/11	574	482	9	83	64	104	301	105	4.84	17
09/12									4.88	16

(出所) 商務省、F R B

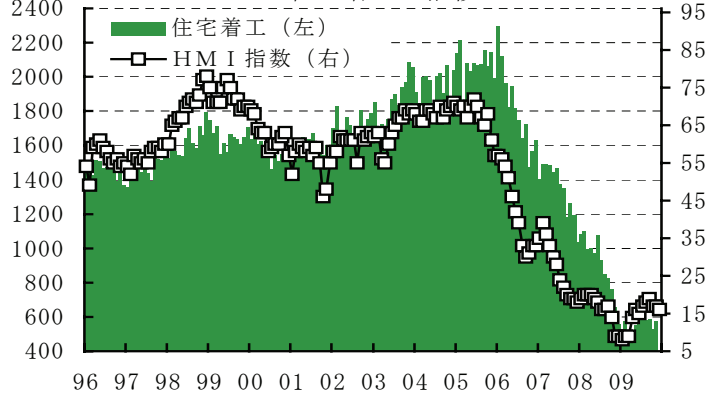
(注 1) 住宅着工の正式分類は、1戸建、2戸建、3～4戸建、5戸建以上。

(注 2) モーゲージ金利の出所はF R B。別統計。

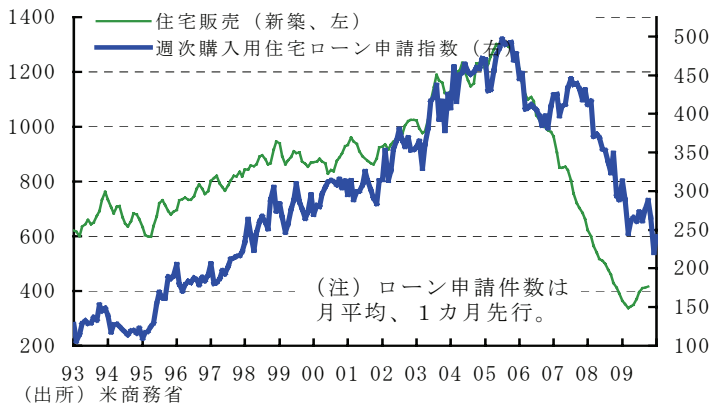
(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



(万戸) 全米建設業者住宅市場指数 (H M I) と住宅着工の推移

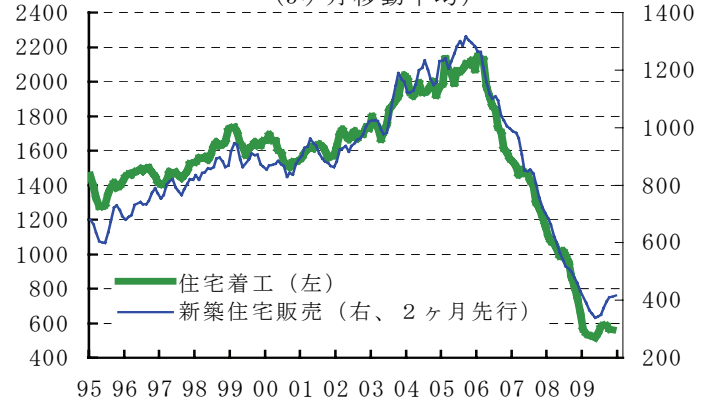


(千) 住宅販売と住宅ローン申請動向

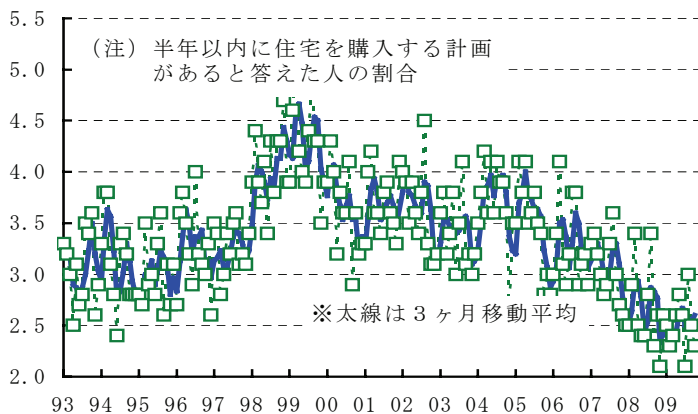


(出所) 米商務省

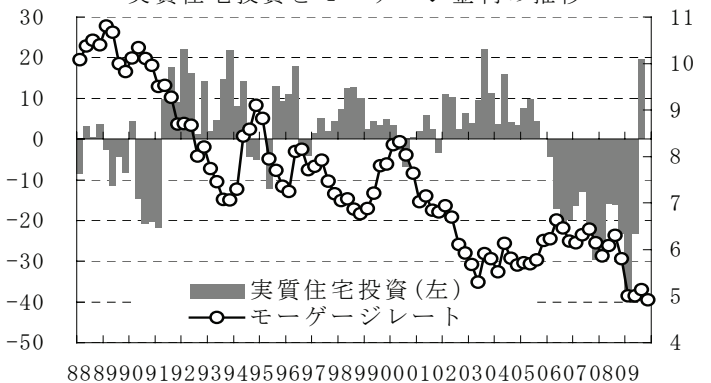
(千戸) 住宅着工戸数と新築住宅販売件数の推移 (3ヶ月移動平均)



(%) 住宅購入計画比率の推移



(%) 実質住宅投資とモーゲージ金利の推移



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。