

米国 悪天候もあり依然低水準で底這い(10年2月住宅着工件数)

発表日：2010年3月16日(火)

～集合住宅が足枷に～

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

03-5221-5001

住宅着工件数は57.5万戸と市場予想の57.0万戸を小幅上回った

2010年2月の住宅着工件数は、大雪、大雨、異常低温などの影響によって57.5万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比▲5.9%減少したが、市場予想の57.0万戸を小幅上回った(12、1月合計で1.8万戸上方改定)。中西部、西部が増加した一方、南部、北東部が減少した。中でも、南部が前月比▲15.5%と大幅な減少となり、前年同月比でも+0.2%と小幅のプラスにとどまった。2月の住宅着工許可件数も、61.2万戸と前月比▲1.6%(前年同月比+11.3%)と減少した。

「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」など政府支援の実施や、住宅販売価格の下落などにより住宅販売が増加したため、住宅着工件数は安定化の動きを続けているが、足下での悪天候による押し下げや悪化した雇用情勢等による先行き不透明感もあり、依然として低い水準にとどまっている。

同統計発表直後の市場の反応をみると、予想ほど悪化しなかったため株価先物は上昇し、10年債利回りが小幅上昇した。一方、為替市場では、住宅市場の弱さや輸入物価の下落などを材料に、ドルは対円、対ユーロで弱含みとなった。

着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は49.9万戸と前月比▲0.6%

2月の変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、7.6万戸、前月比▲30.3%(前年比▲65.0%)と4ヵ月ぶりに減少した。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の底打ちは依然確認されていない。

一方、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、49.9万戸(前月比▲0.6%、前年比+39.8%)と前月から減少した。住宅購入者への税優遇策の延長・拡大等によって、「一戸建て住宅着工許可件数」は前月比▲0.2%と小幅低下にとどまっていることから、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していると考えられる。

NAHB住宅市場指数は2010年3月に15(前月17)と低下

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、悪化に歯止めがかかっているものの、10年3月に15(前月17)と低下し、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。

住宅購入支援策は再び延長され、住宅販売を下支えする公算

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、4月にかけて水準を切り上げると予想される。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、2010年4月末で終了する予定だが、11月に中間選挙を控え、支持率の低下している民主党主導により延長される可能性が高い。ただし、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なり、住宅着工件数も緩慢な増加ペースが続く公算が大きい。

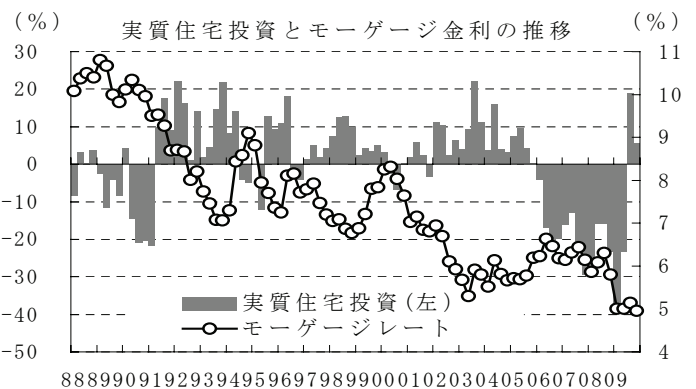
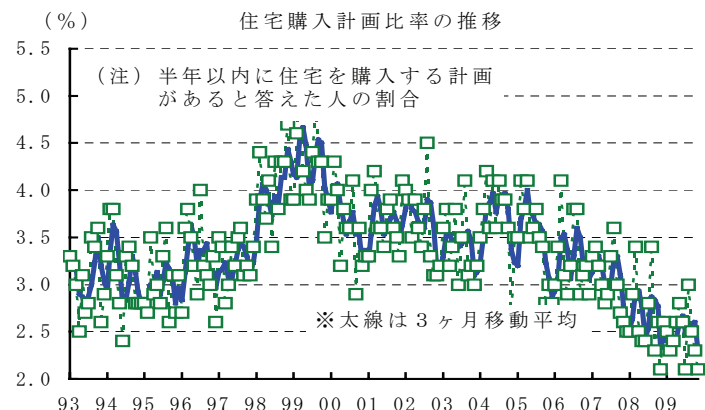
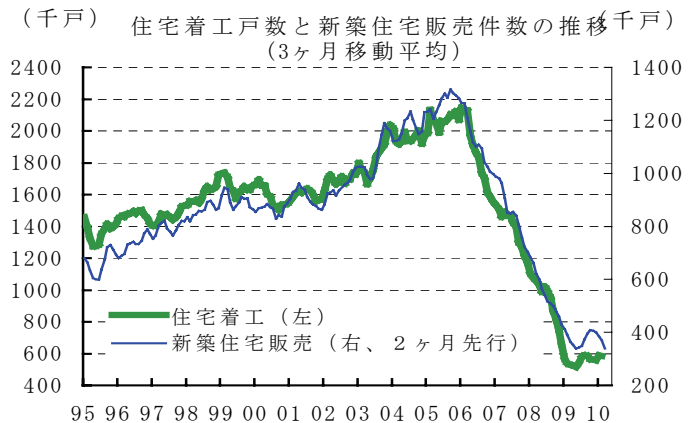
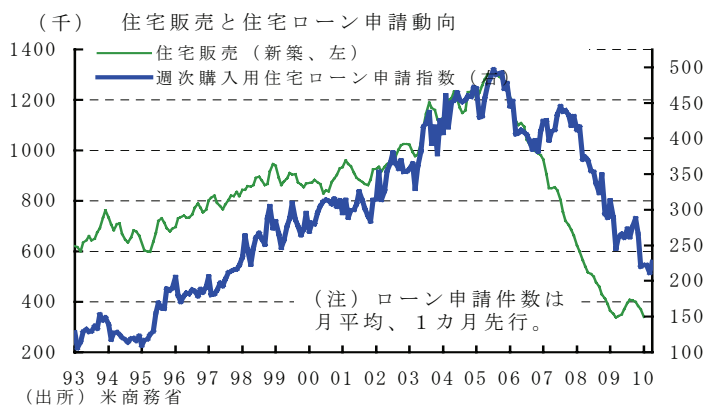
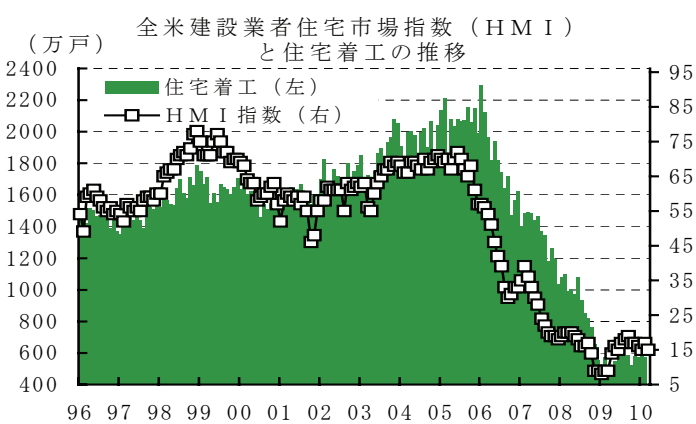
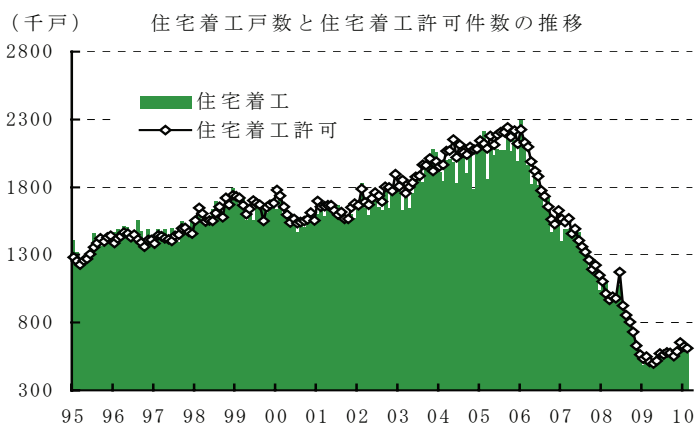
住宅着工・許可件数 (Housing Starts and Building Permits)

	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			
09/05	551	409	9	133	59	79	276	137	518	4.88	16
09/06	590	478	11	101	81	107	276	126	570	5.44	15
09/07	593	506	15	72	63	112	291	127	564	5.22	17
09/08	581	481	6	94	70	106	279	126	580	5.23	18
09/09	586	508	9	69	66	104	298	118	575	4.98	19
09/10	524	471	4	49	54	99	265	106	551	5.03	17
09/11	579	492	9	78	63	106	301	109	589	4.84	17
09/12	573	481	13	79	60	94	309	110	653	5.00	16
10/01	611	502	7	102	73	94	317	127	622	5.04	15
10/02	575	499	18	58	66	104	268	137	612	4.97	17
10/03										5.01	15

(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。