

米国 2ヶ月連続増加も依然として低水準(10年8月住宅着工件数)

発表日：2010年9月21日(火)

～一戸建ての許可件数は減少持続～

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59.8万戸と市場予想の55.0万戸を上回った

8月の住宅着工件数は、59.8万戸（季節調整済み、年率換算）と集合住宅の大幅な増加によって前月比+10.5%増加し、市場予想の55.0万戸を上回った。北東部が減少したが、中西部、南部、西部が増加した。8月の住宅着工許可件数は一戸建てが減少したものの、集合が増加したため56.9万戸と前月比+1.8%となった。

「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」などの住宅購入支援策が4月末で終了したことを受け住宅販売が減少し、在庫は増加している。加えて、住宅建築業者の住宅市場の先行きに対する慎重な見方を映じて、住宅着工件数は低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、着工件数が予想を上回ったことを好感し、株価先物、10年債利回りは上昇した。一方、為替市場ではドルは対円、対ユーロで強含んだものの直ぐに下落に転じた。

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			
09/12	576	486	12	78	61	94	312	109	681	5.00	16
10/01	612	511	7	94	70	91	326	125	629	5.04	15
10/02	605	527	16	62	72	105	285	143	650	4.97	17
10/03	634	535	8	91	66	93	339	136	685	5.06	15
10/04	679	563	12	104	84	118	367	110	610	5.08	19
10/05	588	459	12	117	72	109	291	116	574	4.86	22
10/06	539	450	5	84	60	83	287	109	583	4.75	16
10/07	541	420	18	103	74	92	270	105	559	4.64	14
10/08	598	438	13	147	56	112	289	141	569	4.54	13
10/09										4.62	13

(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。

着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は43.8万戸と前月比+4.3%増加

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、8月に16.0万戸と、前月比+32.2%増加した。金利の低下、需要の増加等を背景に、集合住宅関連の着工件数は緩やかなペースで増加している。一方、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は43.8万戸と前月比+4.3%増加したが低水準にとどまっている。

8月の住宅販売は、住宅購入者への税優遇策終了前の駆け込み需要の反動によって大幅に落ち込んだ前月までの水準から、小幅増加すると予想されるものの低水準であること、8月の「一戸建て住宅着工許可件数」が前月比▲1.2%の40.1万戸と5ヶ月連続の減少となったことから、一戸建ての着工件数は9月に減少すると予想される。さらに、集合住宅の着工件数も急増が続いたことから一旦低下するとみられ、9月の住宅着工件数は減少する公算が大きい。

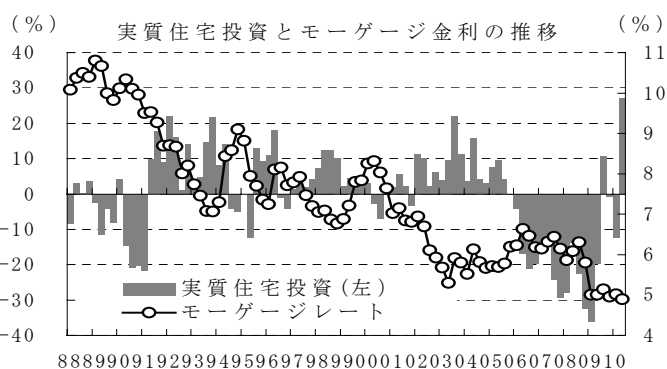
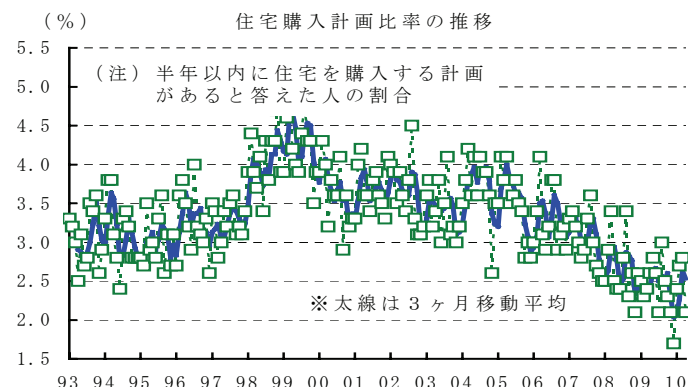
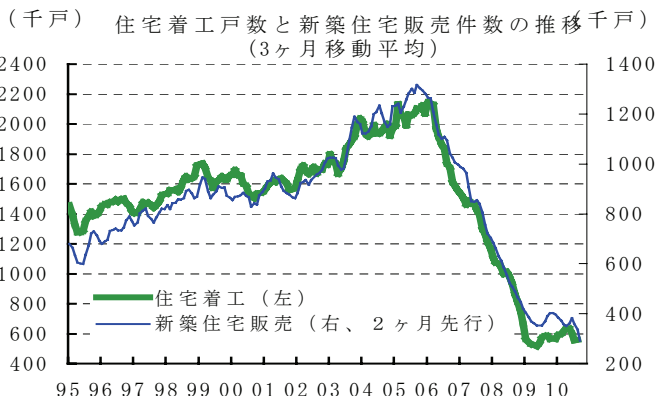
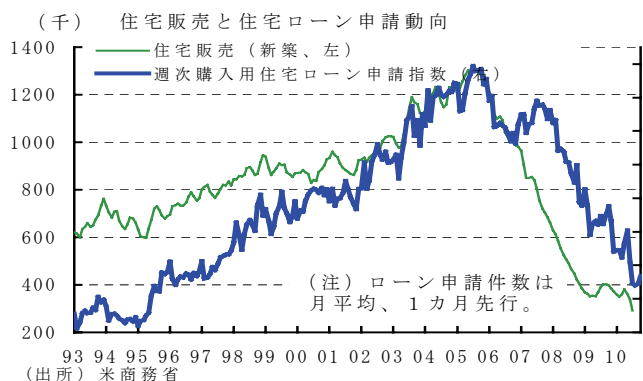
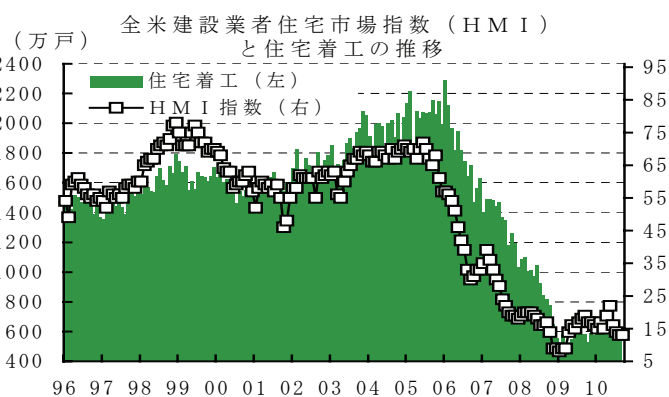
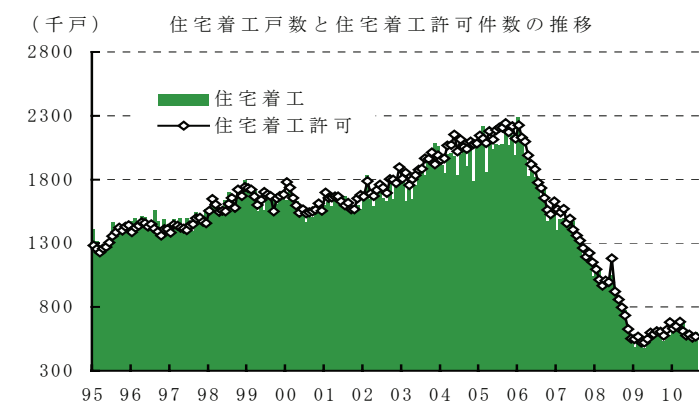
NAHB住宅市場指数は 10年9月に13（前月 13）と変わらず

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、10年9月に13（前月13）と変わらずとなった。拡大縮小の分岐点である50を大幅に下回っており、住宅建設需要は脆弱な状態にある。

住宅販売、住宅着工件 数は大幅に減少した水 準から緩やかに増加す る公算

7～9月期の住宅販売（1戸建て）は、住宅購入支援策の終了前の駆け込み需要の反動等によって大幅に減少し、同期の住宅着工件数も水準を大きく切り下げている。

10～12月期以降の住宅販売は、所得の増加、販売価格の下落、モーゲージ金利の低下、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）による住宅ローン支援などと相俟って、四半期平均で400万戸程度で下げ止まると予想される。ただし、中小金融機関を中心とした不良資産処理の遅れや、大幅に拡大した需給ギャップ残存による雇用回復ペースの鈍さ、住宅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大幅に緩和するにはかなりの時間がかかると見込まれる。このため、住宅販売の回復ペースは非常に緩やかなものとどまり、住宅着工件数も緩慢な増加ペースとなる公算が大きい。



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。