

## 米国 前月から増加も依然低水準にとどまる住宅市場（10年11月住宅着工件数）

発表日：2010年12月16日（木）

～許可件数が減少しており12月の住宅着工は再び減少へ～

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55.5万戸と市場予想の55.0万戸を小幅上回った**

11月の住宅着工件数は、55.5万戸（季節調整済み、年率換算）と前月比+3.9%増加し市場予想を上回った（市場予想中間値55.0万戸、当社予想54.0万戸）。北東部が減少したが、中西部、西部、南部が増加した。住宅着工件数は11月に小幅増加したものの、7～9月期に住宅販売（1戸建て）が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たため住宅在庫率が上昇していること、住宅建築業者が住宅市場の先行きに対する慎重な見方を維持していることを映じて、依然低水準にとどまっている。一方、11月の住宅着工許可件数は53.0万戸と前月比▲4.0%減少した（市場予想中間値55.8万戸、当社予想55.0万戸）。一戸建てが増加したものの、集合が大幅に減少したことから、過去最低水準付近にとどまっている。

同統計発表直後の市場の反応をみると、同統計が市場予想を上回ったことや同時刻に公表された週間新規失業保険申請件数が減少したことを受け長期金利は小幅上昇した。株価先物は小幅上昇した。為替市場は反応薄。

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

	住宅着工				北東部	中西部	南部	西部	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								
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	550	427	20	103	75	92	275	108	559	4.64	14
10/08	614	432	14	168	75	111	289	139	571	4.54	13
10/09	601	447	6	148	69	97	301	134	547	4.41	13
10/10	534	435	11	88	81	95	263	95	552	4.27	15
10/11	555	465	18	72	79	110	269	97	530	4.49	16
10/12										4.84	16

（出所）商務省、FRB

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

（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46.5万戸と前月比+6.9%増加**

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、11月に9.0万戸と前月比▲9.1%減少した。集合住宅関連の着工件数は前月比で増減を繰り返しているが、金利の低下、需要の増加等を背景に緩やかながら増加基調を維持。一方、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は46.5万戸と前月比+6.9%増加したが、低水準にとどまっている。

住宅販売が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水準からは足下で小幅増加していること、11月の「一戸建て住宅着工許可件数」が41.6万戸と2ヶ月連続で増加したことから、11月の一戸建ての着工件数は前月比で小幅増加すると予想される。一方、集合住宅の着工許可件数が前月比▲23.0%と減少幅を

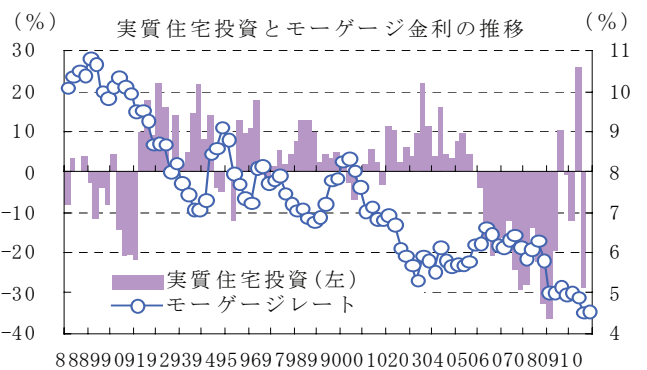
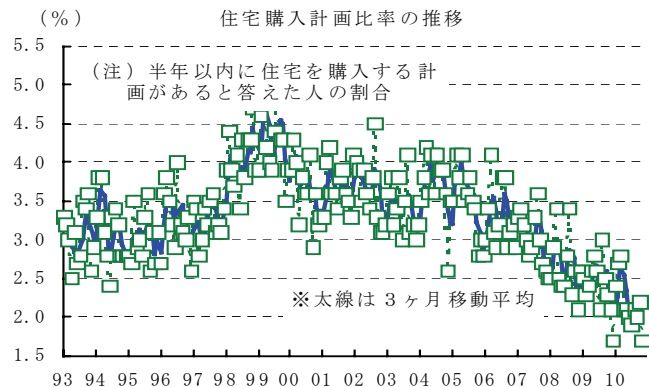
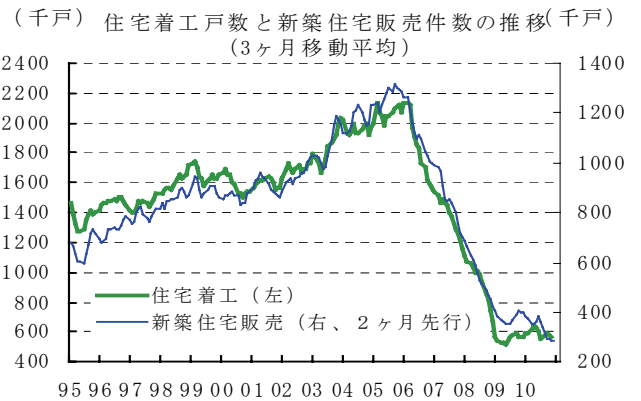
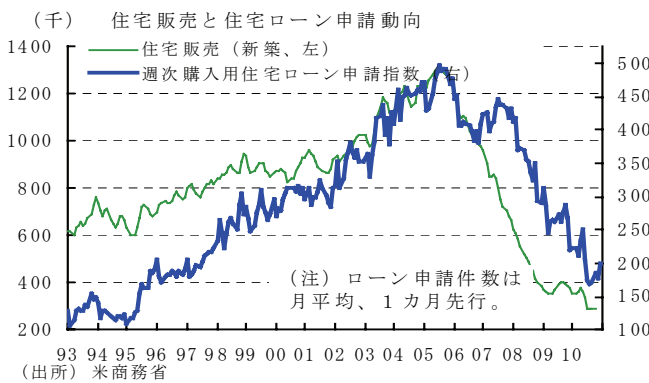
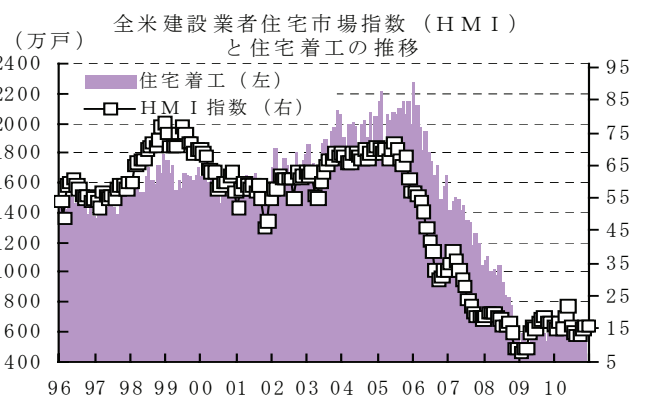
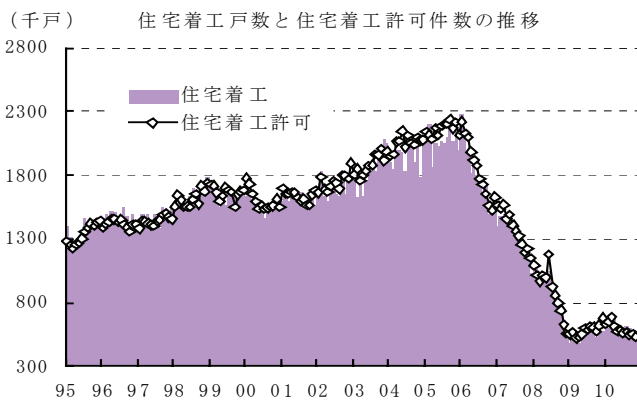
大幅に拡大したことから、集合住宅の着工件数は大幅に減少するとみられ、12月の住宅着工件数は減少する公算が大きい。

**NAHB住宅市場指数は10年12月に16(前月16)と変わらず低水準**

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12月に16(前月16)と横ばいとなったうえ、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**

2011年の住宅販売は、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、緩やかに増加すると予想される。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の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にとどまり、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。