

米国 需要が弱い中で悪天候により下ぶれ（10年12月住宅着工件数）

発表日：2011年1月19日（水）

～住宅着工許可件数は急増しており、1月の着工件数は増加する見込み～

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52.9万戸と市場予想の55.0万戸を下回った

12月の住宅着工件数は、52.9万戸（季節調整済み、年率換算）と前月比▲4.3%減少し市場予想を下回った（市場予想中間値55.0万戸、当社予想54.0万戸）。西部が増加したが、北東部、中西部、南部が減少した。12月の住宅着工件数は悪天候によって下ぶれており、ヘッドラインの数字が示すほど内容は悪くない。実際、一時的な天候の影響を受けない12月の住宅着工許可件数は63.5万戸と前月比+16.7%増加した（市場予想中間値55.4万戸、当社予想55.0万戸）。一戸建てが増加したうえ、集合が大幅に増加した。

ただし、建築中の住宅の減少によって許可件数が大幅に増加したが、在庫率が高止まりしていること、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から、住宅着工の回復ペースの鈍い状況は持続していると判断される。

同統計発表直後の市場の反応をみると、着工件数が市場予想を下回ったことを受け、為替市場ではドルは弱含んだが、許可件数の増加等もあり直ぐに水準を戻した。長期金利は上昇した。株価先物は反応薄。

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			
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	533	433	12	88	81	94	263	95	552	4.27	15
10/11	553	458	14	81	77	112	268	96	544	4.49	16
10/12	529	417	10	102	58	69	262	140	635	4.86	16
11/01										4.78	16

（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41.7万戸と前月比▲9.0%減少

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、12月に11.2万戸と前月比+17.9%増加した。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、低い金利水準、需要の拡大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41.7万戸と前月比▲9.0%減少し、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、12月の「一戸建て住宅着工許可件数」が44.0万戸と3ヶ月連続で増加したことから、1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。さらに、集合住宅の着工許可件数が前月比+53.5%と大幅に

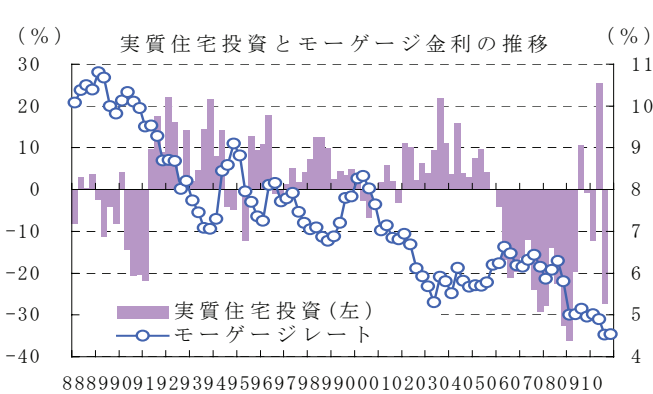
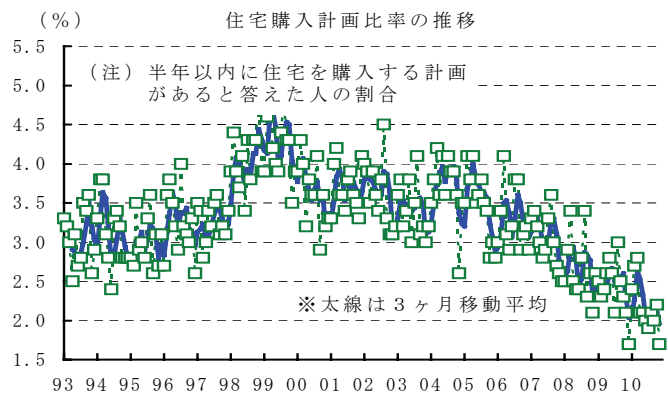
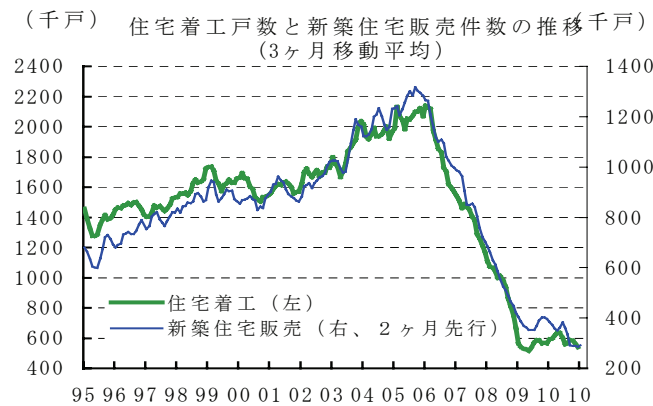
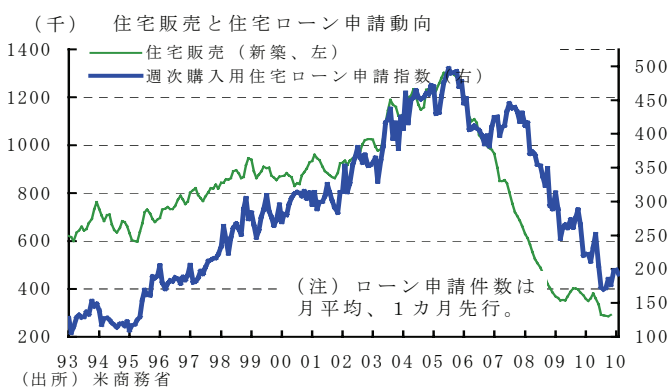
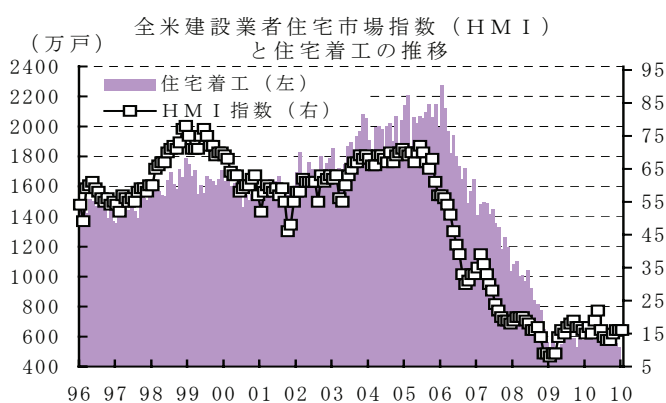
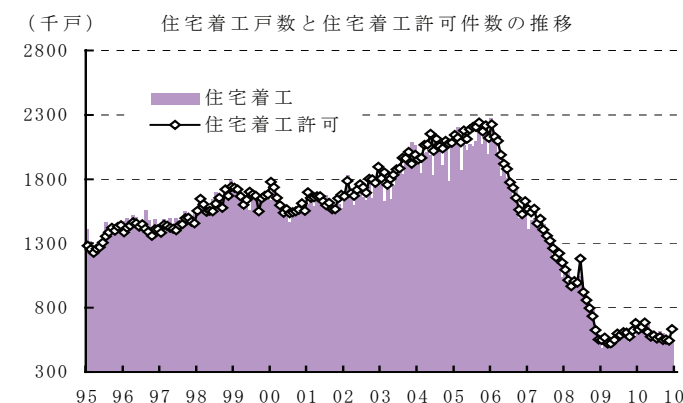
増加したことから、集合住宅の着工件数は急増するとみられ、1月の住宅着工件数は増加する公算が大きい。

NAHB住宅市場指数は11年1月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、11年1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。