

米国 予想を上回るも底這い持続(11年3月住宅着工件数)

発表日：2011年4月19日(火)

～許可件数の増加等から4月の着工件数は小幅増加の見込み～

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54.9万戸と市場予想を上回った

3月の住宅着工件数は、54.9万戸（季節調整済み、年率換算）と前月比+7.2%増加し市場予想を上回った（1、2月合計で4.3万戸上方改定。市場予想中間値52.0万戸、筆者予想49.0万戸）。南部で減少したが、西部、北東部、中西部で増加した。変動の大きい集合住宅だけでなく、住宅着工の基調を決める一戸建て住宅も増加。ただし、前月の大幅な減少の反動による増加であるうえ、減少分を取り戻せていない。新築住宅への需要が弱く在庫率が高い水準にとどまっていることが影響している。住宅着工件数は、住宅在庫率の高止まりが続くもと約2年間底這いを続けている。

また、3月の住宅着工許可件数は59.4万戸と前月比+11.2%増加し、市場予想を上回った（市場予想中間値54.0万戸、筆者予想52.0万戸）。一戸建て住宅が増加したうえ、集合住宅が大幅な増加となった。一方で、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4月も持続していると判断される。

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			
10/07	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	548	455	14	79	77	109	265	97	544	4.49	16
10/12	522	419	8	95	57	66	266	133	627	4.86	16
11/01	628	430	12	186	92	113	305	118	563	4.79	16
11/02	512	392	18	102	56	62	307	87	534	5.00	16
11/03	549	422	10	117	59	82	297	111	594	4.86	17
11/04										4.98	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42.2万戸と前月比+7.7%増加

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、3月に12.7万戸と前月比+5.8%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42.2万戸と前月比+7.7%増加したが、低水準のままだ。

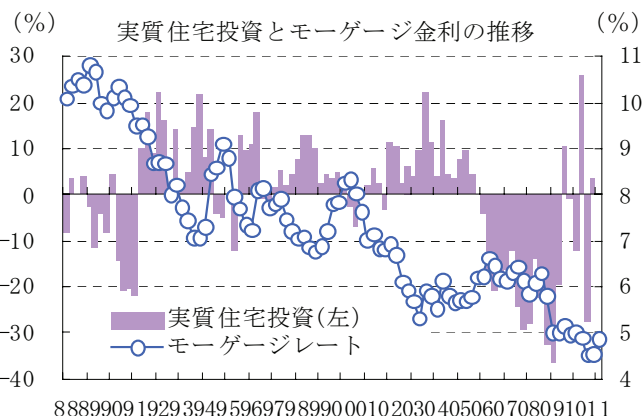
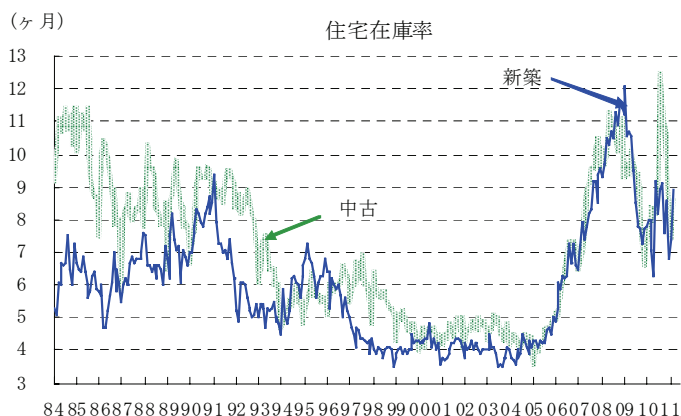
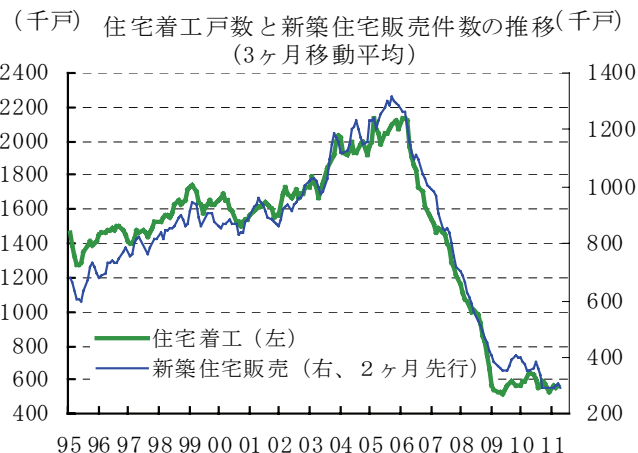
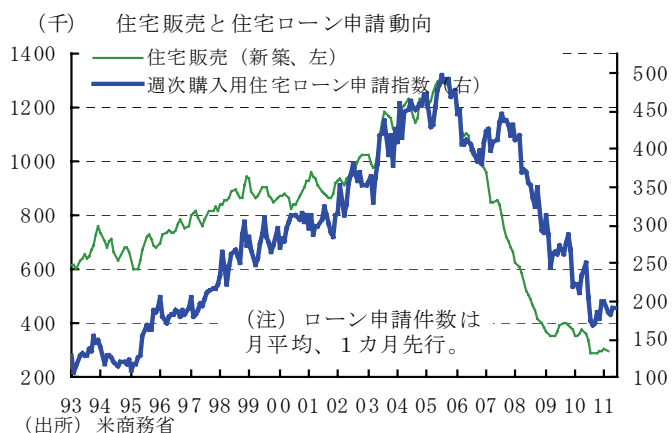
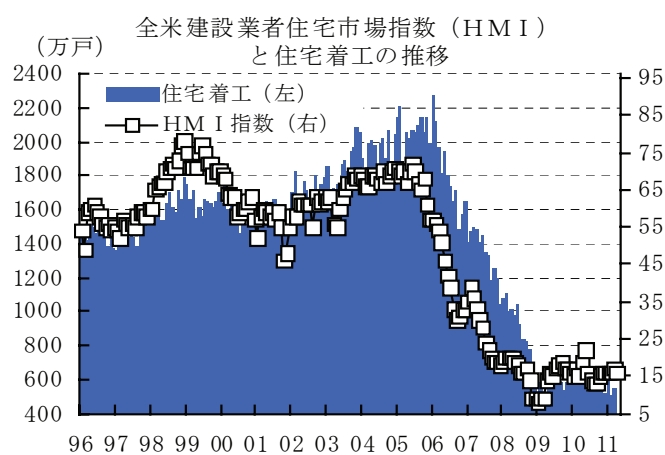
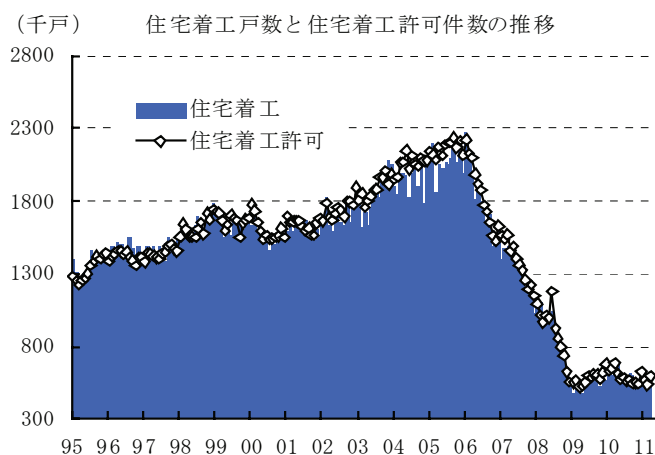
3月の「一戸建て住宅着工許可件数」が40.5万戸と増加しており、4月の一戸建て着工件数は前月比で増加すると予想される。さらに、集合住宅の着工許可件数が前月比+25.2%と増加したことから、集合住宅の着工件数も増加するとみられ、4月の住宅着工件数は小幅拡大する公算が大きい。

NAHB住宅市場指数は 4月に16（前月17）と 悪化し低水準で推移

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4月に16（前月17）と前月比で低下したうえ、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。

2011年の住宅販売、 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、低いモーゲージ金利、GSE（政府支援企業）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の効果などと相俟って、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。