

米国 予想の範囲内の落ち込み(11年4月住宅着工件数)

発表日：2011年5月17日(火)

～着工は二年半に亘り低迷～

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52.3万戸と市場予想を下回った

4月の住宅着工件数は、52.3万戸（季節調整済み、年率換算）と前月比▲10.6%減少し市場予想を下回ったが、2、3月合計で4.2万戸上方改定されており予想の範囲内の減少となった（市場予想中間値56.9万戸、筆者予想56.0万戸）。西部、中西部で増加したが、南部、北東部で減少した。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減少。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もとで住宅完成件数の増加によって住宅の供給が増えたため、着工件数が減少したと考えられる。加えて、東部での大雨や南東部での300個以上の竜巻発生も押し下げ要因になった。住宅着工件数は一時的な要因で変動しながらも、基本的には住宅在庫率の高止まりを背景に2年半にわたり底這いを続けている。

また、4月の住宅着工許可件数は55.1万戸と前月比▲4.0%減少し、市場予想を下回った（市場予想中間値59.0万戸、筆者予想59.0万戸）。一戸建て住宅が減少したうえ、集合住宅が大幅減少となった。さらに、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5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	一戸建て	2～4戸	5戸以上	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
10/07	550	429	19	102	76	92	275	107	575	4.64	14
10/08	606	427	14	165	72	107	287	140	575	4.54	13
10/09	597	447	6	144	69	97	298	133	562	4.41	13
10/10	539	434	12	93	82	95	265	97	555	4.27	15
10/11	551	454	15	82	78	108	267	98	564	4.49	16
10/12	526	421	8	97	58	65	269	134	630	4.86	16
11/01	636	437	12	187	94	115	306	121	568	4.79	16
11/02	518	388	18	112	55	63	310	90	534	5.00	16
11/03	585	415	11	159	63	83	331	108	574	4.86	17
11/04	523	394	15	114	60	96	255	112	551	4.84	16
11/05										4.67	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39.4万戸と前月比▲5.1%減少

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、4月に12.9万戸と前月比▲24.1%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、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39.4万戸と前月比▲5.1%減少し低水準のままだ。

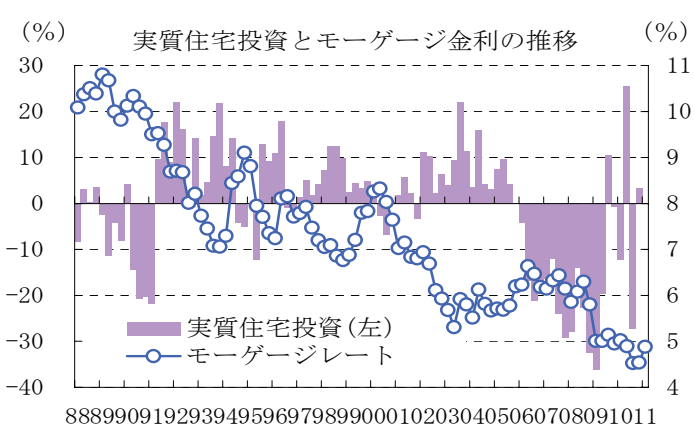
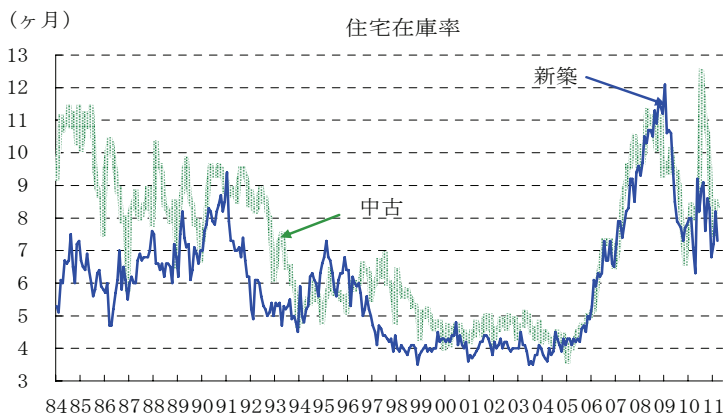
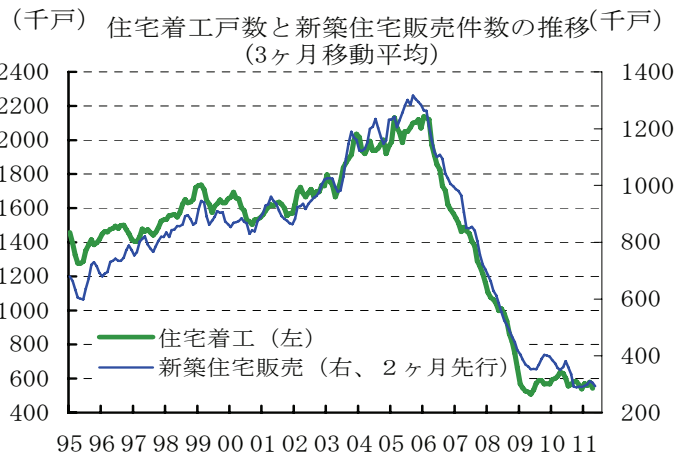
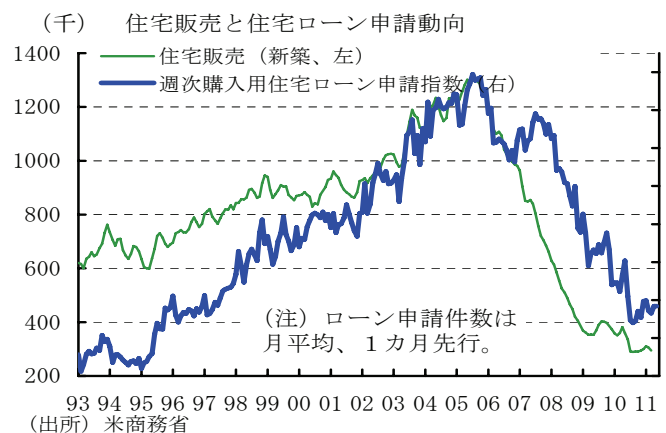
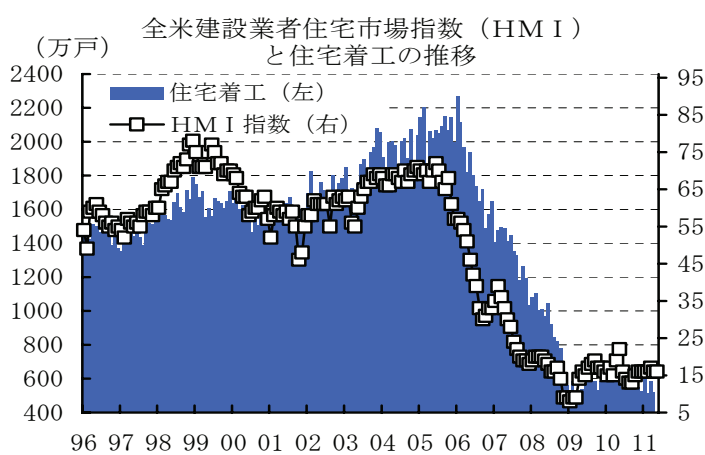
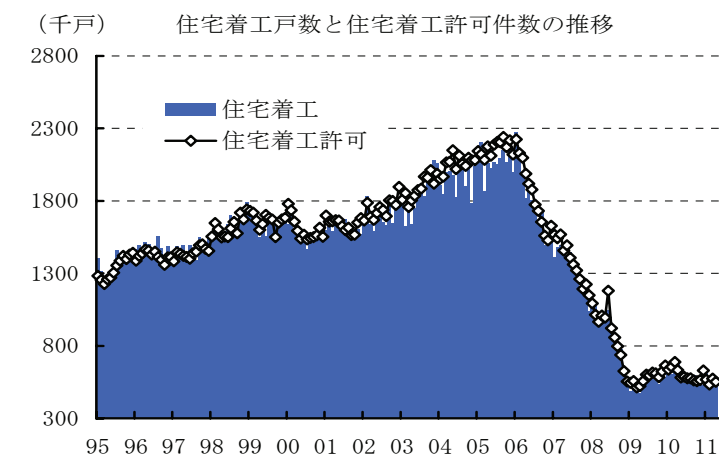
4月の「一戸建て住宅着工許可件数」が38.5万戸と減少しており、5月の一戸建て着工件数は前月比で縮小すると予想される。加えて、集合住宅の着工許可件数が前月比▲8.8%と減少したことから、集合住宅の着工件数も縮小するとみられ、5月の住宅着工件数は小幅減少する公算が大きい。

NAHB住宅市場指数は 5月に16（前月16）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5月に16と前月比変わらずとなったうえ（市場予想中間値17、筆者予想16）、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。