

米国 悪天候により住宅着工は下振れ(11年8月住宅着工件数)

発表日：2011年9月20日(火)

～約3年に亘り低水準にとどまったまま～

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57.1万戸と市場予想を下回った

8月の住宅着工件数は、57.1万戸（季節調整済み、年率換算）と前月比▲5.0%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：6、7月合計で0.1万戸下方改定）。中西部、西部が増加した一方、ハリケーン「アイリーン」の襲来によって北東部、南部が減少した。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した。

住宅着工件数は天候など一時的な要因で変動が大きくなっているが、住宅販売の不振や差し押さえの増加などによる住宅在庫率の高止まりを背景に、約3年間に亘り低い水準にとどまったままである。

他方、8月の住宅着工許可件数は62.0万戸と前月比+3.2%増加し、市場予想を上回った（市場予想中間値59.0万戸、筆者予想59.0万戸）。建築中物件の減少を受け一戸建て住宅が拡大したほか、賃貸需要の高まりを背景に集合住宅が増加した。ただし、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9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			
10/12	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	593	418	11	164	61	81	337	114	574	4.86	17
11/04	549	411	14	124	60	96	274	119	563	4.84	16
11/05	553	416	6	131	56	99	264	134	609	4.62	16
11/06	615	449	6	160	68	126	288	133	617	4.56	13
11/07	601	423	9	169	86	78	302	135	601	4.53	15
11/08	571	417	6	148	61	80	292	138	620	4.33	15
11/09										4.17	14

(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41.3万戸と前月比+2.5%増

変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、8月に15.4万戸と前月比▲13.5%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41.7万戸と前月比▲1.4%減少し、低水準のまま。

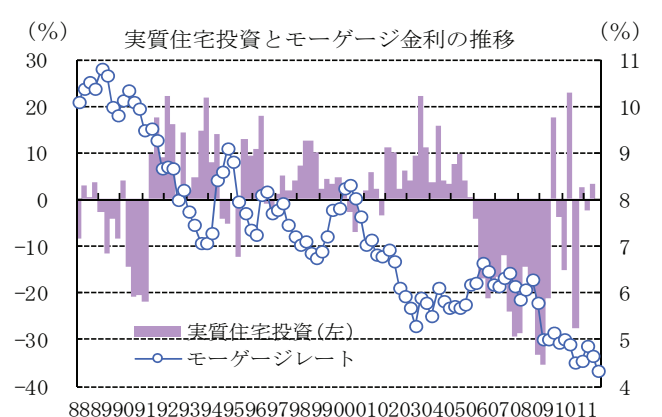
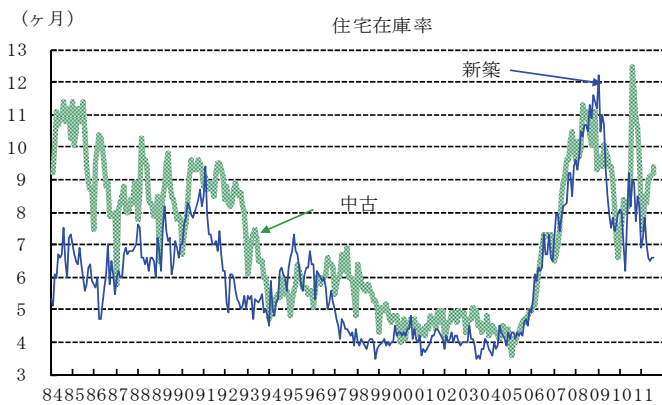
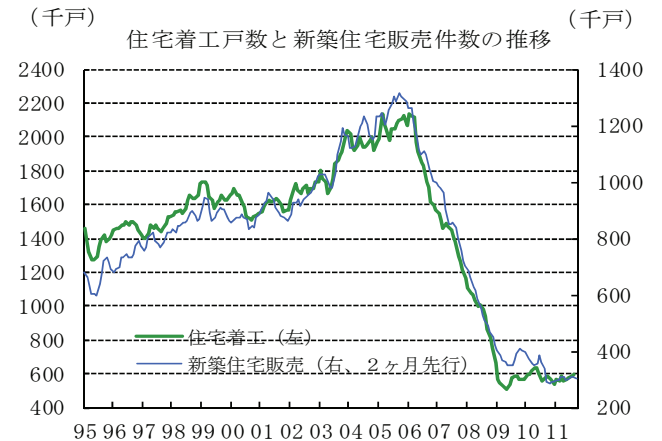
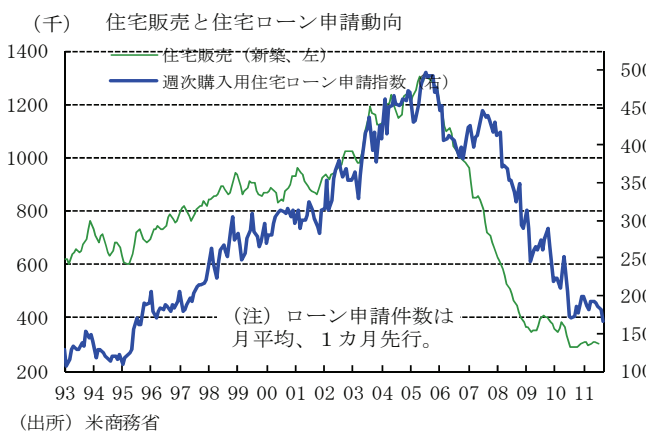
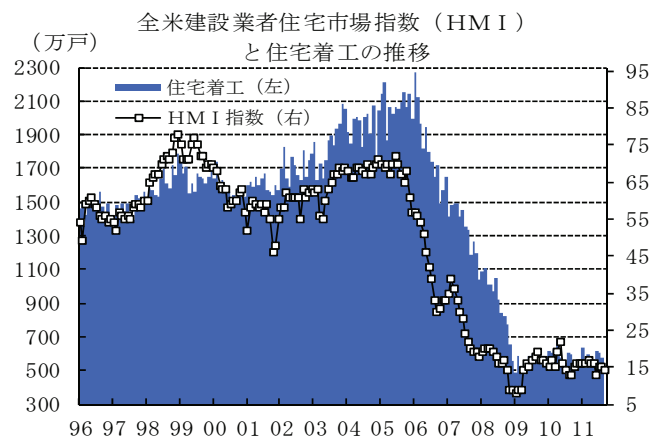
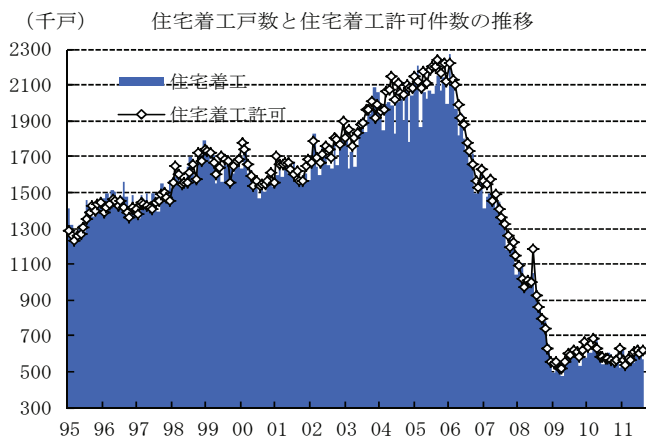
8月の「一戸建て住宅着工許可件数」が41.3万戸と前月比+2.5%と増加したことから、9月の一戸建て着工件数は前月比で拡大すると予想される。加えて、8月の集合住宅の着工許可件数が前月比+4.5%と増加したことから、集合住宅の着工件数が拡大し、9月の住宅着工件数は増加に転じる公算が大きい。

**NAHB住宅市場指数は
9月に14(前月15)と
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9月に14と前月の15から低下し、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、
住宅着工件数は小幅増
加にとどまる公算**

2011年は、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にもかかわらず、中小金融機関を中心とした不良資産処理の遅れや、失業率の高止まり、住宅購入者のクレジットスコアの低下を背景に、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、住宅着工件数も小幅増加にとどまる公算が大きい。



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。