

米国 集合住宅の牽引により着工件数は前月比で急増(11年11月住宅着工件数)

発表日：2011年12月20日(火)

～着工許可件数は10年3月以来の高水準～

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68.5万戸と市場予想を上回った

11月の住宅着工件数は、68.5万戸（季節調整済み、年率換算）と10年4月以来の高水準となった。前月比+9.3%増加し、市場予想を上回った（市場予想中間値63.5万戸、筆者予想63.5万戸：9、10月合計で1.5万戸上方改定）。中西部で減少したが、北東部、南部、西部で増加した。住宅着工の基調を決める一戸建て住宅が小幅増加したうえ、変動の大きい集合住宅が急増した。

住宅着工件数は、低い水準の住宅販売や差し押さえの増加による高い住宅在庫率を背景に、緩やかな回復にとどまっている。そのような中で、11月の住宅着工許可件数は68.1万戸と前月比+5.7%増加し、10年3月以来の高い水準となった。完工件数の減少を受け一戸建て住宅が増加したほか、賃貸需要が高まっている集合住宅が大幅に拡大した。さらに、住宅建築業者が住宅市場の先行きに対して悲観的な見方を徐々に弱めており、住宅着工件数は今後緩やかながらも水準を切り上げると予想される。

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			
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	615	430	9	176	85	90	306	134	601	4.53	15
11/08	585	425	7	153	57	86	301	141	625	4.33	15
11/09	646	422	6	218	59	98	327	162	589	4.22	14
11/10	627	437	16	174	65	110	319	133	644	4.31	17
11/11	685	447	8	230	100	90	332	163	681	4.21	19
11/12										4.12	21

(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44.7万戸と前月比+2.3%増

形態別の詳細をみると、変動の大きい「集合住宅の着工件数」は、11月に23.8万戸と前月比+25.3%増加した。集合住宅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44.7万戸と前月比+2.3%増加したが、低水準のままである。

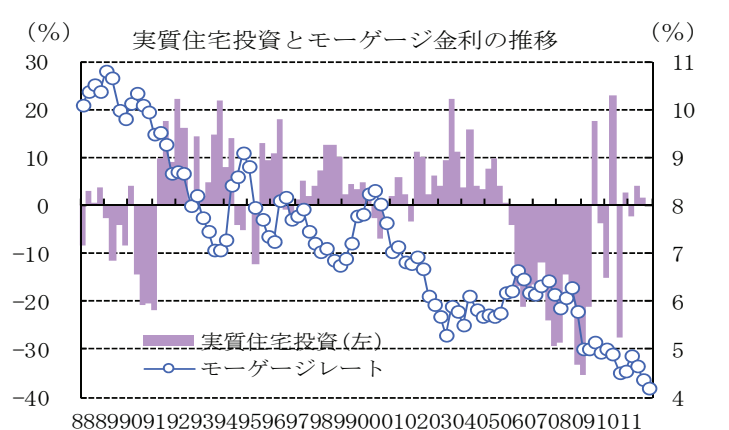
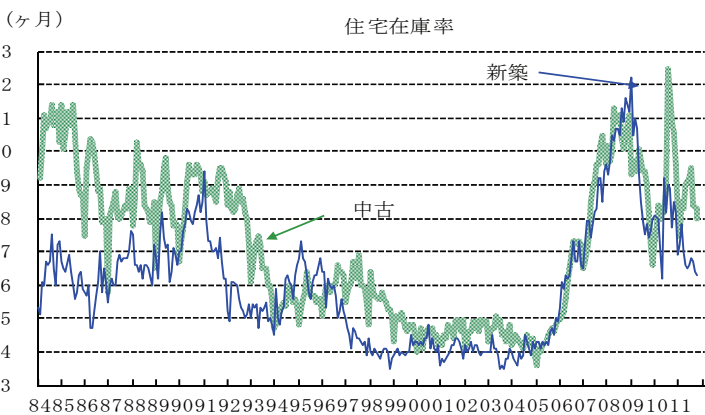
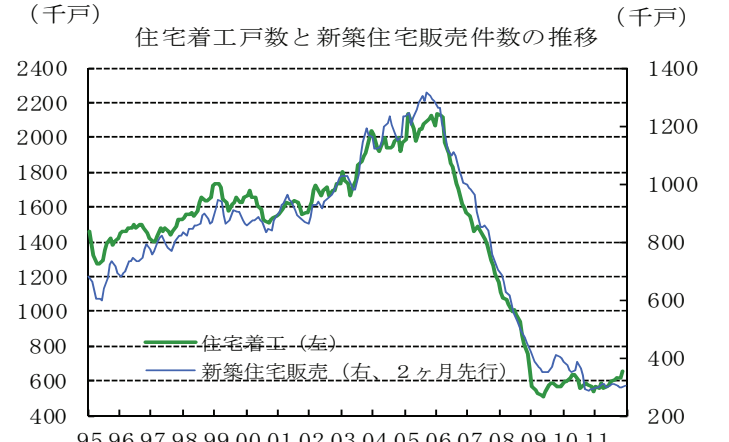
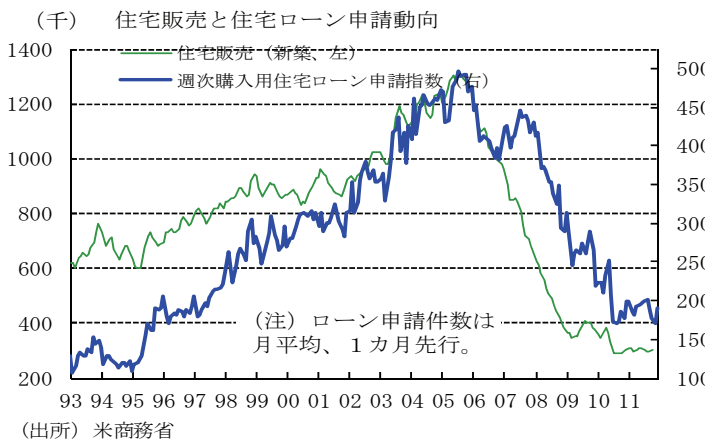
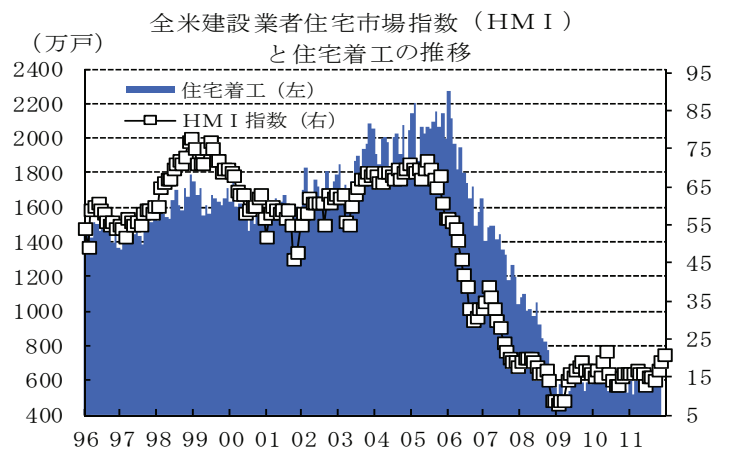
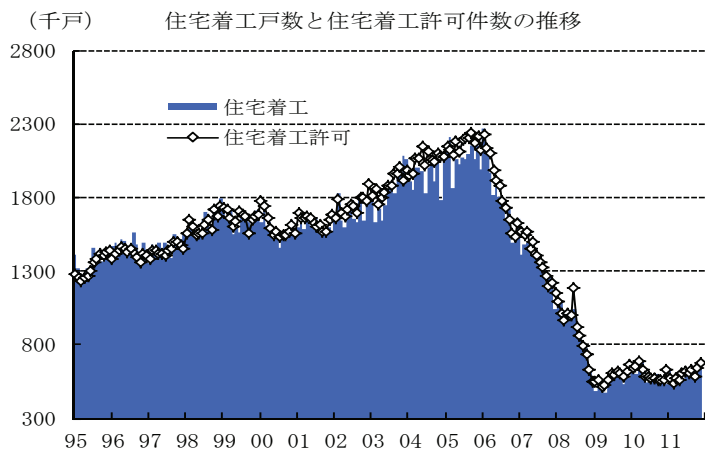
11月の「一戸建て住宅着工許可件数」が43.5万戸と前月比+1.6%増加したことから、12月の一戸建て着工件数は前月比で増加すると予想される。加えて、11月の集合住宅の着工許可件数が前月比+13.9%と高い伸びとなっており、集合住宅の着工件数が増加するとみられ、12月の住宅着工件数も拡大すると予想される。

**NAHB住宅市場指数は
12月に21（前月19）と
上昇も低水準**

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12月に21と前月の19から上昇したが、拡大縮小の分岐点である50を大幅に下回っており、住宅建設市場は脆弱な状態にある。

**12年前半にかけて住
宅販売、住宅着工件数
は小幅増加にとどまる
公算**

12年前半にかけて、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、12年前半の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。