

米国 住宅着工件数(11年12月)

発表日：2012年1月20日(金)

～変動の大きい集合が下振れたものの一戸建ては増加しており回復傾向変わらず～

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65.7万戸と市場予想を下回った

12月の住宅着工件数は、65.7万戸（季節調整済み、年率換算）と前月比▲4.1%減少し、市場予想中間値68.0万戸を下回った（10、11月合計で0.1万戸下方改定）。地域別では、中西部で増加したものの、北東部、南部、西部が減少した。11月に大幅に増加した北東部、西部が反動もあり落ち込みが大きくなった。形態別にみると、変動の大きい集合住宅が大幅に減少したことで下ぶれたが、住宅着工の基調を決める一戸建て住宅は増加した。このことは、住宅着工の回復が持続していることを示している。もともと、住宅着工件数は低い水準の住宅販売や高い水準の差し押さえによる住宅在庫率の高止まりを背景に、依然として低水準で推移しており、緩やかな回復にとどまっている。

一方、12月の住宅着工許可件数は67.9万戸と前月比▲1.7%減少したが、10年3月以来の高水準付近を維持した。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小幅減少にとどまった。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、今後も住宅着工件数は緩やかに回復すると予想される。

住宅着工・許可件数 (Housing Starts and Building Permits)

	住宅着工				住宅許可				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		モータージ 金利	
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	628	437	16	175	64	110	322	132	644	4.31	17
11/11	685	450	8	227	97	93	330	165	680	4.21	19
11/12	657	470	23	164	57	144	320	136	679	4.09	21
12/01										4.09	25

(注2) モータージ金利の出所はFRB。別統計。

着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は47.0万戸と前月比+4.4%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、12月に18.7万戸と前月比▲20.4%減少した。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に水準を切り上げている。一方、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は47.0万戸と前月比+4.4%増加したが、低い水準にとどまっている。

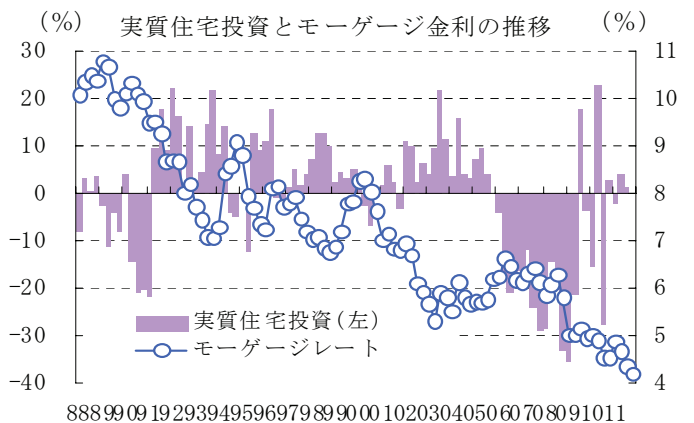
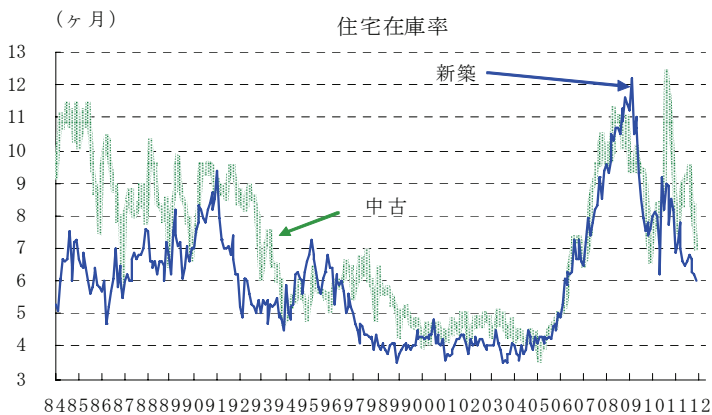
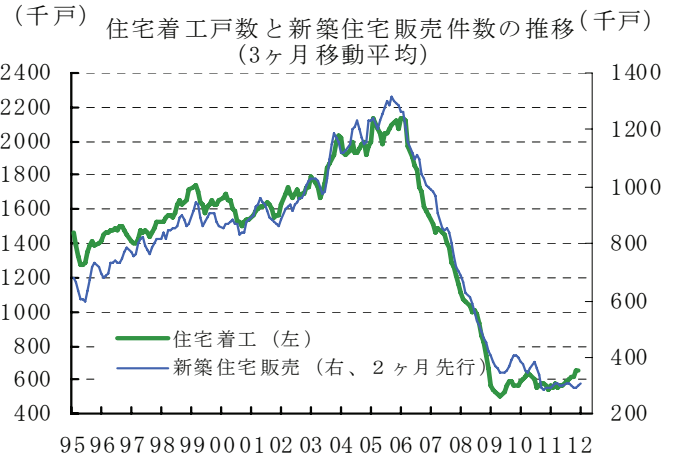
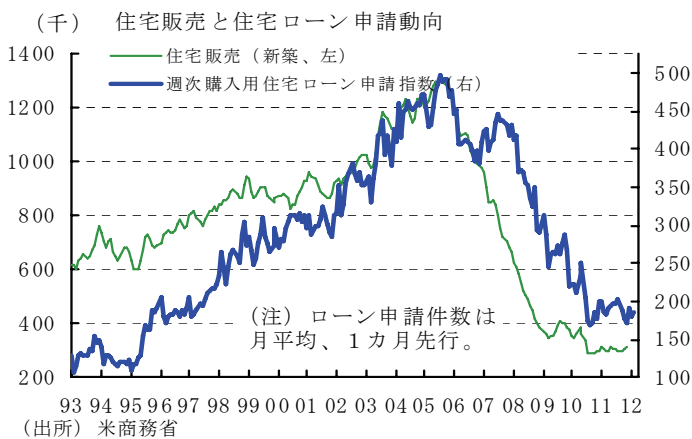
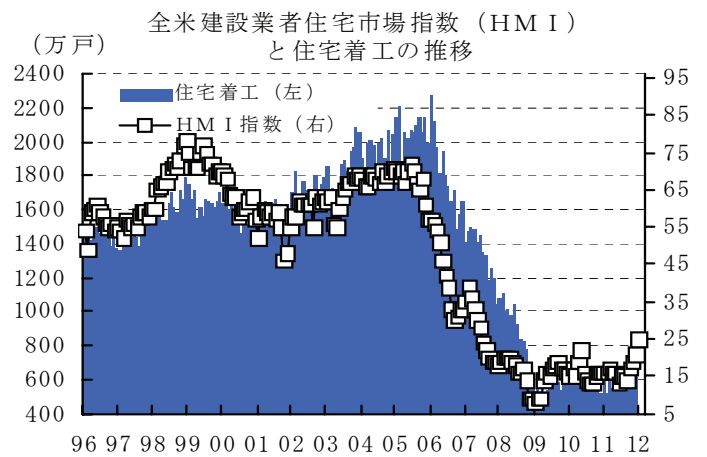
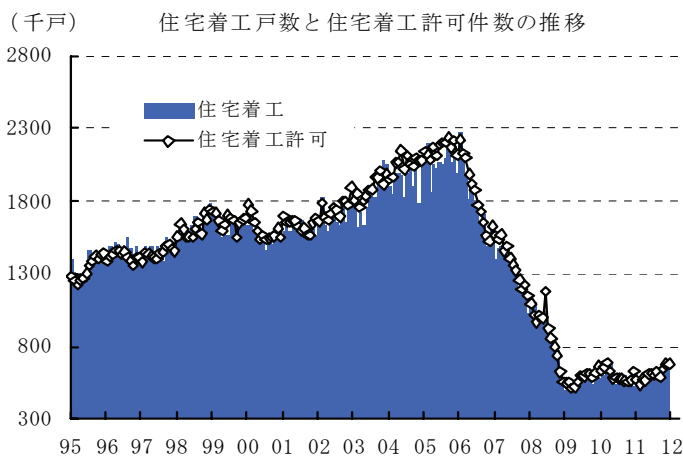
12月の集合住宅の着工許可件数が前月比▲3.7%と小幅低下しており、1月の集合住宅の着工件数も小幅減少するとみられる。一方、12月の「一戸建て住宅着工許可件数」が44.4万戸と前月比+1.8%増加していることから、1月の一戸建て着工件数は前月比で拡大し、住宅着工件数は再び増加すると予想される。

**NAHB住宅市場指数は
1月に25(前月21)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、12年1月に25と前月の21から大幅に上昇したが、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年前半も住宅販
売、住宅着工件数は小
幅増加にとどまる公算**

12年前半の住宅販売を取り巻く環境では、所得の増加、販売価格の下落、モーゲージ金利の低下、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。