

米国 住宅着工件数(12年7月)

発表日：2012年8月16日(木)

～下ぶれも、賃貸需要の高まりや在庫率低下を背景に許可件数が増加しており、着工件数の回復傾向持続～

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74.6万戸と市場予想を下回った

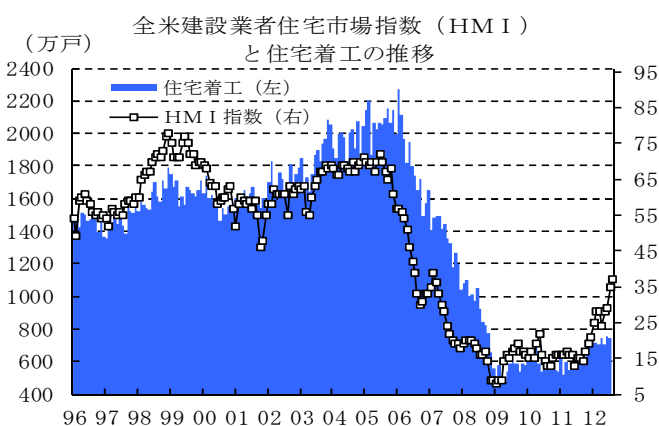
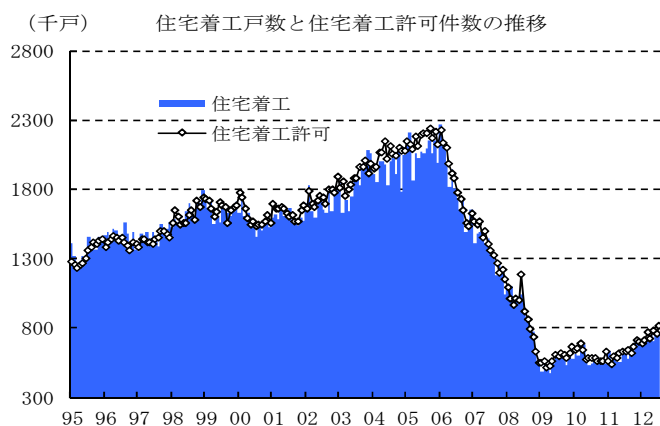
7月の住宅着工件数は、74.6万戸（季節調整済み、年率換算）と前月比▲1.1%減少し、市場予想中間値75.6万戸を下回ったうえ、5、6月合計で1.1万戸下方改定された。地域別では、中西部が増加したものの、南部、北東部、西部が減少した。形態別にみると、変動の大きい集合住宅が増加したが、住宅着工の基調を決める一戸建て住宅が減少した。

一方、7月の住宅着工許可件数は81.2万戸と完成件数の増加などを背景に前月比＋6.8%増加し、市場予想中間値の76.9万戸を上回った。一戸建て住宅が増加したうえ、変動の大きい集合住宅が大幅に増加した。また、住宅建設業者への調査によると、8月も住宅販売が回復を続けている。これを受け、住宅建築業者が住宅市場の先行きに対する悲観的な見方を徐々に弱めており、住宅着工件数は緩やかな回復基調を維持していると判断される。

住宅着工件数は、依然として低水準にとどまっているものの、一戸建て住宅販売の持ち直しや賃貸需要の高まりのほか、住宅の在庫率低下等を背景に、10年7月以降緩やかなペースながら回復を続けている。

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			
11/09	647	422	6	219	59	97	329	162	616	4.22	14
11/10	630	439	16	175	65	110	321	134	667	4.31	17
11/11	708	460	9	239	98	94	344	172	709	4.21	19
11/12	697	520	24	153	62	178	328	129	701	4.09	21
12/01	720	511	16	193	74	106	403	137	684	4.09	25
12/02	718	470	8	240	66	99	419	134	707	4.07	28
12/03	706	481	10	215	87	116	354	149	769	4.16	28
12/04	747	504	9	234	80	125	395	147	723	4.06	24
12/05	706	513	15	178	76	108	365	157	784	3.94	28
12/06	754	537	8	209	78	100	368	208	760	3.87	29
12/07	746	502	15	229	77	117	355	197	812	3.76	35
12/08										3.76	37



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。

着工統計の発表直後の市場では、10年債利回りは低下、株価は下落した。ドルは対円、対ユーロで弱含み。原油先物は一旦上昇も下落した

7月の住宅着工件数が市場予想を下ぶれたことから、発表直後の金融市場では、10年債利回りが低下した一方、株価先物は下落した。為替市場では、ドルは対円、対ユーロで弱含んだ。

WT I 先物は、ドル安を受け一旦上昇した後、景気に対する楽観的な見方の後退により下落に転じた。

その後、米景気に対する悲観的な見方の後退やECBによる国債購入期待などから、10年債利回り、株価、WT I 先物は上昇に転じた。ドルは対円で強含みに転じた一方で、対ユーロでは一段と下落した。

着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は50.2万戸と前月比▲6.5%

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、7月に24.4万戸と前月比+12.4%増加した。集合住宅の着工件数は前月比で大幅な増減を繰り返しながら、低い金利水準、賃貸需要の拡大等を背景に2000年～07年の平均的な水準である32万戸に向けて回復を続けている。一方で、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は50.2万戸と前月比▲6.5%減少した。依然としてピークの約180万戸を大幅に下回ったままだ。

8月の住宅着工に関しては、7月の「一戸建て住宅着工許可件数」が51.3万戸と前月比+4.5%増加したことから、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、7月の集合住宅の着工許可件数が前月比+11.2%増加しており、集合住宅の着工件数も増加するとみられ、8月の住宅着工件数は増加に転じると予想される。

NAHB住宅市場指数は8月に37（前月35）と改善

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8月に37と前月の35から改善したが、拡大縮小の分岐点である50を大幅に下回っており、住宅建設市場の回復ペースは鈍い状態にある。

12年の住宅販売、住宅着工件数の水準は低いものの、回復ペース加速

12年の住宅販売を取り巻く環境をみると、所得の増加のほか、所得に対する販売価格の下落、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による住宅ローン支援などの押し上げ要因がある。一方で、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等を背景に、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時間がかかると見込まれる。このため、12年の住宅販売は緩やかに増加すると予想される。しかし、住宅の在庫率が低い水準に低下していることや賃貸需要が高まっていることから、住宅着工件数の回復ペースは11年の前年比+4.5%から12年は同+20%程度に加速する公算が大きい。

