

米国 住宅着工件数(12年 8月)

発表日：2012年9月19日(水)

～市場予想を下ぶれも、住宅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75.0万戸と市場予想を下回った

8月の住宅着工件数は、75.0万戸（季節調整済み、年率換算）と市場予想中間値76.7万戸を下回ったうえ、6、7月合計で1.3万戸下方改定された。ただし、前月比+2.3%増加した。地域別では、北東部、西部が減少したものの、中西部、南部が増加した。形態別にみると、変動の大きい集合住宅が減少したが、住宅着工の基調を決める一戸建て住宅が増加した。

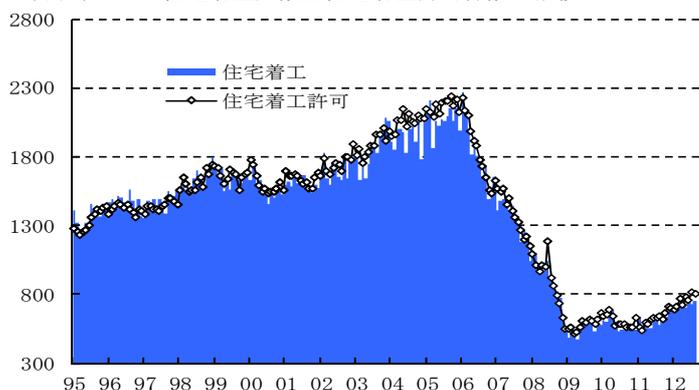
一方、8月の住宅着工許可件数は80.3万戸と市場予想中間値の79.6万戸を上回ったものの、前月比▲1.0%減少した。一戸建て住宅が小幅増加にとどまったうえ、変動の大きい集合住宅が減少した。もっとも、小幅の低下であるうえ、8月の中古住宅販売は482万戸と7月の447万戸から増加したほか、9月も住宅建設業者への調査によると住宅販売は回復を続けている。このような状況のもと、住宅建築業者が住宅市場の先行きに対する悲観的な見方を徐々に弱めており、住宅着工件数は緩やかな回復基調を維持していると判断される。

住宅着工件数は、依然として低い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で回復を続けている。

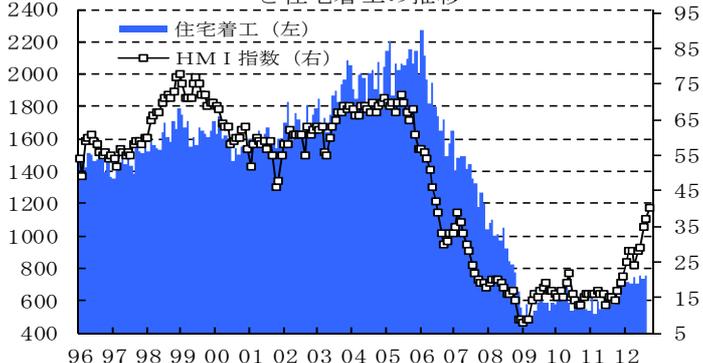
住宅着工・許可件数 (Housing Starts and Building Permits)

	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		一戸建て	2～4戸	5戸以上											
				北東部	中西部	南部	西部											
11/11	708	460	9	239	98	94	344	172	709	451	23	235	80	107	360	162	4.21	19
11/12	697	520	24	153	62	178	328	129	701	454	24	223	76	112	358	155	4.09	21
12/01	720	511	16	193	74	106	403	137	684	452	20	212	78	101	377	128	4.09	25
12/02	718	470	8	240	66	99	419	134	707	478	25	204	82	119	361	145	4.07	28
12/03	706	481	10	215	87	116	354	149	769	466	22	281	81	130	371	187	4.16	28
12/04	747	504	9	234	80	125	395	147	723	475	22	226	88	114	359	162	4.06	24
12/05	706	513	15	178	76	108	365	157	784	490	22	272	78	119	412	175	3.94	28
12/06	754	531	8	215	78	98	366	212	760	491	21	248	82	119	381	178	3.87	29
12/07	733	507	12	214	87	111	351	184	811	511	29	271	91	114	404	202	3.76	35
12/08	750	535	7	208	76	134	364	176	803	512	28	263	84	123	407	189	3.80	37
12/09																	3.74	40

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



(万戸) 全米建設業者住宅市場指数 (HMI) と住宅着工の推移



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。

着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は53.5万戸と前月比+5.5%

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、8月に21.5万戸と前月比▲4.9%減少した。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53.5万戸と前月比+5.5%増加したが、依然ピークの約180万戸を大幅に下回ったままだ。

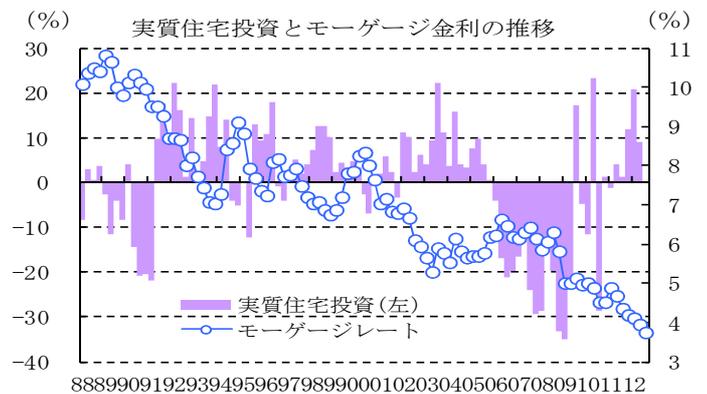
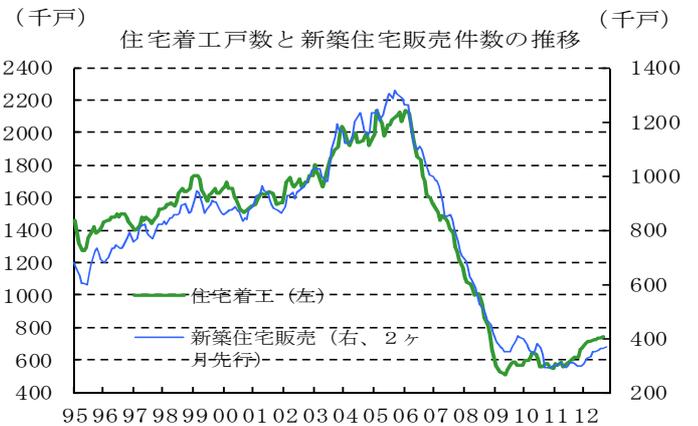
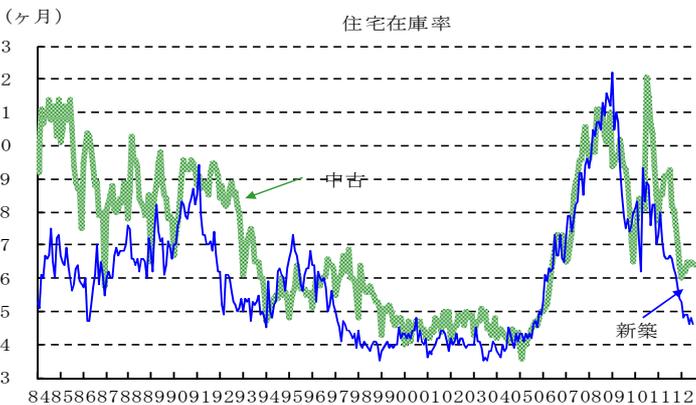
9月の住宅着工に関しては、8月の「一戸建て住宅着工許可件数」が51.2戸と前月比+0.2%増加にとどまったことから、一戸建て着工件数は前月比で小幅増加すると予想される。一方、8月の集合住宅の着工許可件数が前月比▲3.0%減少しており、集合住宅の着工件数は縮小するとみられ、9月の住宅着工件数は減少に転じると予想される。

NAHB住宅市場指数は9月に40（前月37）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9月に40と前月の37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。



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。