

連 載

経済指標の窓 < 第 4 回 >

海外経済指標 米住宅着工件数(Housing Starts)

岡山 正雄

住宅関連指標で重要な住宅着工件数

米国の住宅関連統計の 1 つに、商務省から公表される新設住宅建設統計 (New Residential Construction Statistics) がある。この統計では、着工許可件数や未着工件数などが公表されるが、現状の住宅投資動向を見るうえで重要な指標の 1 つが住宅着工件数である。

住宅着工件数は、当該月に建設が開始された民間住宅の戸数 (housing units) を集計したものであるが、通常公表されているものは、季節調整をしたうえで年率換算したものである。件数の集計は着工許可申請の届出や実際に現地調査を行った結果を基に行っている。

なお、この統計には manufactured home (工場で組み立てが完了する簡易住宅) が含まれていないので注意が必要である。

消費への波及効果が大きい

住宅投資は住宅のみならず、家具や家電製品などへの消費に波及することは日本と同様である。加えて米国の場合は、ホームエクイティローンのような住宅を担保として借入をし、各種消費に使える

ローン商品が充実していることから、住宅の価格や販売動向が、日本以上に消費全般へ幅広く影響を及ぼす。

住宅市場は回復の道のり遠い

図表 1 には昨今の住宅着工戸数の推移を示した。米国の住宅着工件数は 04 ~ 05 年の間、年率 200 万戸前後の高水準が続いた。この背景には好景気に加えて、FRB のたび重なる政策金利引き上げにもかかわらず、海外からの資金流入により、低金利が続いたことと、サブプライムローンのような相対的に信用力の低い人を対象とした住宅ローンが普及したことがある。これにより旺盛な住宅需要が生み出されたうえ、住宅価格の上昇が消費を推進したため、米国では好景気が続いた。

しかし 06 年に入り、住宅需要の減少から住宅価格が下落し始めると、住宅価格の値上がりを期待し、将来金利負担の少ない住宅ローンへの借換を考えていたサブプライムローンの利用者が思うように借換できず、延滞が多発して多くの住宅が差押になった。これら差押の住宅に加えて、景気悪化により積みあがった住宅在庫が住宅市場に滞留し、現在でも住宅の供給過剰が続いている。このため直近 11 年 5 月の住宅着工件数は年率 56 万戸と、1959 年の統計開始以来最低の水準が続いている。これに対してガイトナー財務長官も、住宅市場の完全回復には少なくとも数年かかるとの見方を示しており、当面は低調な状況が続きそうである。

図表1: 住宅着工件数の推移

