

October 22, 2009

JAWIC

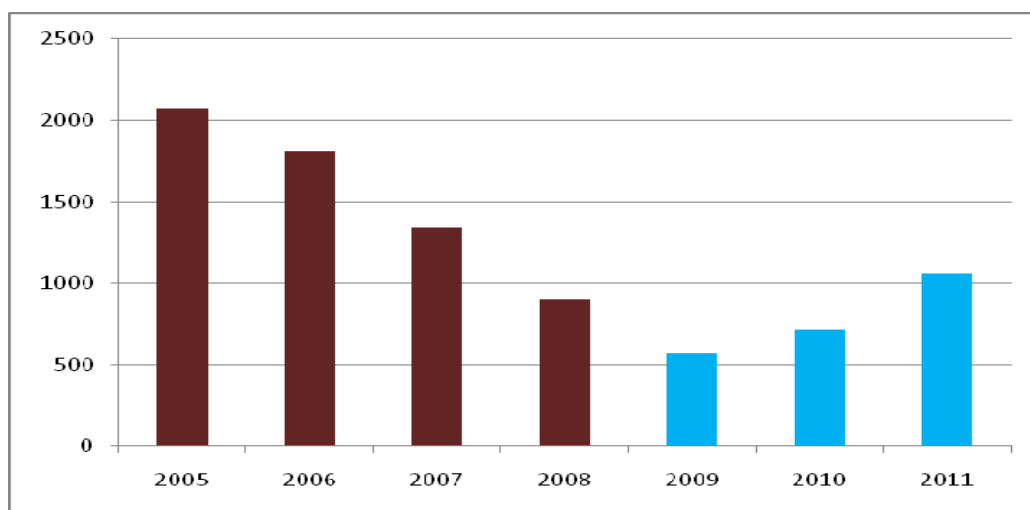
# Seattle News

## 低迷続く住宅着工、9月は年率 59 万戸

商務省発表の9月住宅着工は年率 59.0 万戸で、前月比+0.5%であったが、前年同月の 82.2 万戸に比べれば-28.2%と引き続き低水準。一戸建は 50.1 万戸と前月に比べ 3.9%増加したが、5 ユニット以上の集合住宅は-23.5%と大幅に減少。先行指標の建築許可数は年率 57.3 万戸で前月比-1.2%、前年同月比-28.9%、うち一戸建は 45.0 万戸で前月比-3.0%。

一般経済は緩やかに回復しているように見えるが、住宅部門が活力を取り戻すにはまだまだ時間がかかりそうである。全米ホームビルダー協会 NAHB は着工数 2009 年に 56.8 万戸で底を打ち、2010 年 71.6 万戸、2011 年 105.9 万戸と徐々に回復に向かうと予測している (図)。

図：NAHB 住宅着工数予測 (単位 1000 戸)



11 月末で住宅減税 (一時取得者に対する最高 8000 ドルの還付) が切れるが、関連業界はこの 1 年延長、一時取得者のみならずすべての住宅購入者への適用、限度額の引上げを政府/議会に求めている。もし延長が認められない場合は住宅販売、住宅建築への

影響は極めて大きいものとなろう。ただし、将来の潜在的需要の先食いという懸念もある。

住宅部門の問題のひとつはフォクロージャーが下火にならないことである。リアルティートラック社集計によれば、9月のフォクロージャー手続開始数は（延滞警告含む）約34.4万戸で前月比-4%と僅かに減少したものの、前年同月比では+29%と引続き高水準。第3四半期は93.8万戸と同社がデータを取り始めて以来最高。カリフォルニア、フロリダ、アリゾナ、ネバダ、イリノイ、ミシガンの6州で全体の62%を占めている。最近のフォクロージャーの主体はサブプライムではなく、プライムローンの領域であり、失業、金利のリセットなどが原因であろう。

住宅購入者のみならずホームビルダーにとっても金融機関からローンを受けるのが厳しくなっている。