

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF
CONSTRUCTION AND ECONOMY

研究所だより

No. 2

'89 2

CONTENTS

- | | | |
|----------------------------|-------|----|
| ○ 構造改善推進プログラム事業メニュー案について | | 1 |
| ○ ヨーロッパの建設市場（ル・モニター誌特集号より） | | 3 |
| ○ ENR記事要旨紹介（1989年1月19日号） | | |
| 特集記事 '89 米国建設経済の見通し | | 11 |
| 報道記事 建設労働者問題が貿易交渉の場に登場 | | 13 |
| ○ 研究所レポート | | |
| 海外建設アドバイザー事業（アルゼンチン） | | 14 |
| ニューヨーク事務所から | | 17 |



RICE

財団
法人

建設経済研究所

〒106 東京都港区麻布台二丁目4番5号 ミニック39森ビル

TEL 03-433-5011

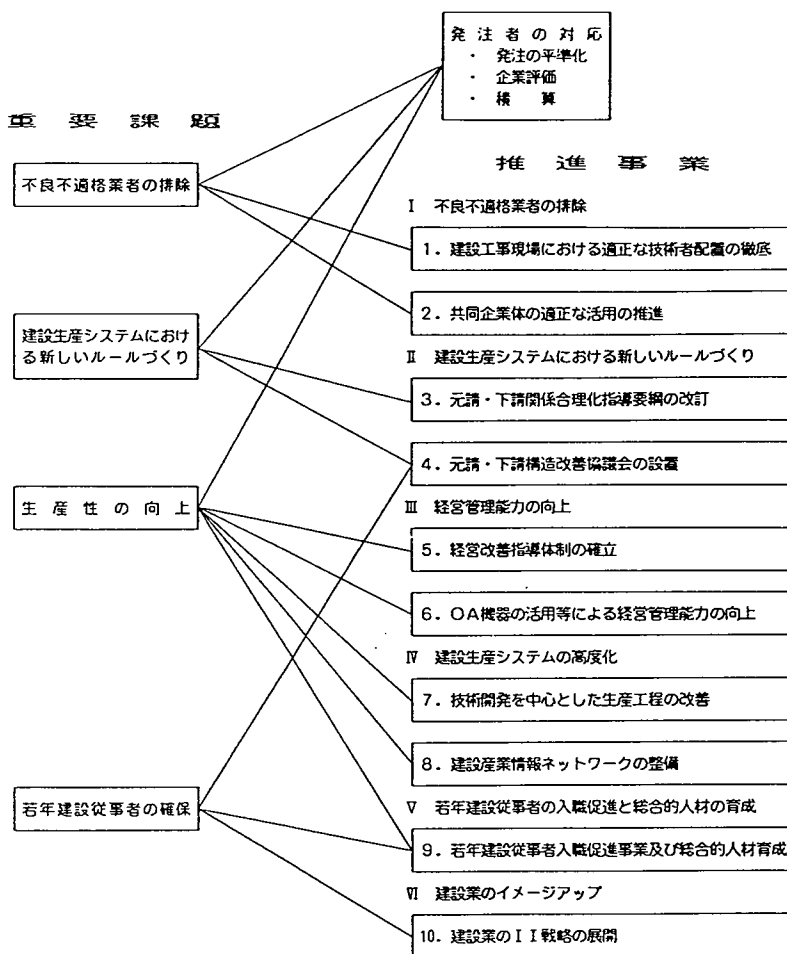
FAX 03-433-5239

保存用

○ 構造改善推進プログラム事業メニュー案について

去る2月13日に開かれた第四回構造改善推進会議（注 参照）において、建設業が当面3ヵ年に実施すべき構造改善推進プログラムの事業メニュー案が示された。これは、4つの重要課題に対処するための6つの柱と、さらにそれを細分化した10の項目によって成り立っている（構造改善推進プログラム全体図参照）。そして、この10項目について、それぞれの事業のねらいとその事業内容及び事業の進め方、さらに初年度から第三年度までの年度ごとの具体的な事業計画を明らかにしている。今

構造改善推進プログラム全体図



後、今年度内に建設省として構造改善推進プログラムの策定を行い、来年度から本格的に各事業ごとに委員会等を設けて、順次実現に向けて動き出すことになる。

例えば技術開発を中心とした生産工程改善では、取り組むに当たっての指針となるよう重点分野、研究体制、基本的方向、量的目標等を含めた生産工程改善ビジョン（仮称）を策定したうえで、生産工程改善に向けての条件を整備するとともに助成・促進方策を講じるとしており、これは当研究所がC I - N E Tとともに取り組んでいるところである。

構造改善推進会議では、これから各事業の進行状況をチェックしながら、フォローアップ体制について協議していくこととなるが、こうして策定される構造改善推進プログラムについて、より実効性のあるものにするためには、業界の自助努力がまず第一に必要であろう。建設省サイドとしても行政側としての指導と、公共事業の発注者としての対応を進めることとなるが、建設業界としても自ら積極的に事業に取り組む姿勢なくしては、21世紀へ活力ある挑戦的な産業として発展することは困難になる。

（注）「21世紀への建設産業ビジョン」を受け、63年5月に中央建設業審議会は「今後の建設産業政策の在り方について（第3次答申）-建設業の構造改善について-」と題する答申を行った。これは今後建設業界が取り組んでいかねばならない建設業の構造改善の方向を示したものである。

この答申に沿って建設業界・行政が一体となって構造改善事業を推進するために、昭和63年9月、建設省内に構造改善推進会議が設置された。また、この構造改善推進会議において、構造改善事業の実効性を確保すべく、各事業の緊急性、重要性に基づくプライオリティーを明らかにし、計画的・重点的な取り組み方を示す構造改善推進プログラムについて協議が進められている。

また、このプログラムは建設業振興基金内に設けられた構造改善センターの行うべき事業の方向も併せて示すものとなる。

○ ヨーロッパの建設市場（ル・モニター誌特集号より）

1992年 E C 統合により建設市場は

拡大するが、その途は容易ではない。

Construction in Europe

Promising Market, but a long way to go

1992年以降3億2千万人の人口を有するヨーロッパは巨大な市場を生み出すことになる。地中海地域の E C 諸国の周辺地域でも、全ての分野で建設市場はヨーロッパのこの単一市場から大きな利益を得ることになる。ポルトガルやギリシャも強い需要を維持し続ける。

多くの都市は、サービス産業に特化していく。とりわけ、国家あるいは地域レベルで顕著であり、バルセロナ、マドリッド、フランクフルト、アムステルダムやブリュッセルにはブームをまき起すことであろう。ヨーロッパにはオフィス施設・商業施設の建築がいっそう促進されるし、生活水準の向上やレジャー消費の増加は、旅行レジャーへの投資をいっそう刺激することになる。

全ての地域（大都市の郊外や工場跡地、臨海港湾部）では、経済発展の不均衡を是正するために、都市の再開発や改良修繕などの投資が進むことになる。

ヨーロッパの単一市場は、人の旅行や物資の移動を増加させるし、生産活動を活発化する。このことは二つの緊要な要請を生む。ヨーロッパ内の経済活動に適合した交通社会資本の整備であり、極端に過密になっている北部地域（北ヨーロッパ）と貧弱な南部地域（南ヨーロッパ）の間の不均衡の是正である。

<問題点とその利益>

建設市場では多くの部門（住宅、改良、サービス等）で需要が拡大す

る。それは単一市場の成立によって期待される経済の成長と予想される金利の低下によってもたらされるのである。このことは単にEC加盟の12カ国に限定されるものではない。それに近接する諸国、オーストリア、スイス、スカンジナビア諸国も同様である。

しかしながら、この12カ国が抱える問題点も多い。いくつかの国での人口の停滞とりわけ西ドイツの不振ぶりである。このことは国際競争力を弱体化させることになる。また、反面失業率の高さもある。建設部門での就業可能人口9百万人のうち2百万人が失業状況にあるといわれている。

ヨーロッパ諸国は人種の寄せ集めであり、文化や習慣の違いをかかえている。このことは本当の意味での統合を阻害している。建設産業の構造もそれぞれの国によって異っている。イギリスでのクオンティティーサーベイヤー（積算士）はイギリス以外の国には知られていない。ベルギーでは、コンサルティングエンジニアが、他の国に比べてプロジェクト実施にきわめて大きな力を持っている。特異な体制がどこの国にも存在し、特に規制・基準の面で顕著である。これが短中期的に、ヨーロッパの統一基準の実効性を阻げている。

その他解決しなければならない課題は山積している。それらが、1992年以降の協調体制を帳消しにしかねないのである。例えば、建築基準や建築許可、建設に係る各当事者の職務や権能、クライアントの意向などである。これに加えて単一市場が発足するときには、どこの国でも供給力が需要より大きいことから、十分な市場の再構築が必要になる。新たな戦略を創出しなければならないときに、解決すべき事項は数多く存するのである。

その他の危険もある。第3国からの投資である。とくに米国と日本である。単一市場の成立は、かれらに絶好の狩場をつくってやるようなものである。ヨーロッパ諸国は次のようないくつかの部門で十分警戒して

おかなければならない。

<不動産投資>

この部門で他国からの参入が制限されていたことは事実である。しかし、實際上、ロンドンやアムステルダムそれにデュッセルドルフで既に根づいている日本企業の活動は今拡大しており、パリ地域でも不動産投資に足場を固めつつある（例えば、モンパルナスにおいて事務所、商業施設などの開発を進めるために、日本の興和不動産が72,000㎡の土地を取得している。）。

<産業施設、設備投資>

外国からの設備産業投資は、一面ヨーロッパに雇用を創出するが、同時にヨーロッパの産業にとって手強い競争者を創り出すことを意味している。外国企業は、ヨーロッパに単一市場が成立すれば、その市場にもっと容易にアクセスし易くなる。例えば、日本企業に対抗して水圧シャベルの輸入を独占禁止法違反で禁止したところで、EC内に立地している日本企業からヨーロッパに製品を供給できるのである。小松製作所はイギリス国内に、日立製作所はイタリアで既にフィアットと共同活動をしているのである。

<エンジニアリング>

とくに米国がヨーロッパで米国の投資機会を拡大すべく努力しているが、その源泉はエンジニアリングの部門である。ヨーロッパ・ディズニーランドはその典型である。ヨーロッパの経済統合が全ての職務分野で大きな利益を生むことは広く認識されている。国際レベルでは、製品や、技術や、ノウハウの輸出がさらに大きな特別のウェイトをもつことになる。域内では物資の自由な移動が生産コストを引き下げ、金利を低

下させることにより、成長を促進することになる。

パートナー間のよりよき協調、規制基準の調整、資源のシェアや域内での適正な配分（ヨーロッパ投資銀行の基金）、それにノウハウと各国での色々な成果（例えばフランスのインフラに関する技術、イギリスの小売流通ネットワーク、北欧諸国の住宅融資、イタリアの協同組合など）の輸出などが、ヨーロッパが直面する数多くの挑戦に立ち向うことを可能にするのである。しかし、そのための戦略を立てることは大変難しく、答えるべき質問はまだ沢山残っている。

<異った速度>

ヨーロッパ内の統合の速度は、建設市場のセクター毎にかなり異っている。商業施設やオフィスなど不動産投資は最もヨーロッパ化している。イギリス、オランダ、それにフランスの企業が現にポルトガルやスペインで投資活動をしている。この二国は今後10年間で最も成長力の強いマーケットである。一方、住宅建設は別である。都市再開発のように最も国内市場の性格の強い市場であり続ける。

公共契約の仕組みは、今だに他の国が参入する場合に最も困難な局面である。1986年現在EC12カ国の発注した全部で930億フラン（156億ドル）の建設市場のうち他国が受注したのは僅か40億フラン（6.5億ドル）で全体の4.5%を占めるにすぎない。政府契約の方式を改善するEC指令が出されており、ある変化は生じている。例えば、資本参加（ベルギーとスペインにおけるDumez）や海外工事（西独ホルツマン社によるシシリー島のダム建設工事や英国のトラファルガー社とフランスのヴィーグの子会社SAUR社とのジョイントベンチャーによる英国における水処理施設工事）などである。

建設生産の資機材の分野ではヨーロッパ諸国は既に主要な供給者になっている。この部門では国境を開放することで、コストダウンを生むこ

とになる。1985年と1986年の間に、ヨーロッパ内での輸入のシェアは全ヨーロッパの74.9%から76.4%に拡大している。しかしながら、大企業がヨーロッパ全体のレベルで戦略を待っていても、大多数の中小企業（その95%の企業が就業者50人以下）は、従前と同様国内市場に固執し続けることになる。そして、これらの中小企業は高度に専門化しない限り、激しい競争に悩まされることになるのである。

工業の面では、全てのラインの面で最初から終わりまで、全体が質の向上に向かわなければならない。設計、製造、適度なアフターサービス、品揃えなども、国内の需要の独自性にも適合したものでなければならない。Alain Durand氏（フランスの建設市場プログラムの担当局長）はこうしている。中規模な企業は、他の国の小規模の企業を吸収するであろうことを、警報装置の市場の事例を引いて警告している。例えば、この分野でイギリスの企業は、製品を配送する施設システムをフランスから買収することで、フランスの市場で強力に成長した。このことは、フランス国内で工場システムが制約的な状況に置かれている反映なのである。

ヨーロッパ合衆国は、ヨーロッパのスケールに対応できる巨大規模のインフラネットワークの形成なしに誕生することはできないことは、大多数の専門家の強調しているところである。勿論EC12カ国の隣接国のオーストリーか、スイス、スカンディナヴィア諸国、さらにその向うの東ヨーロッパ諸国をみる必要がある。とりわけユーゴスラビアの存在は大きい。ギリシャとEC諸国、トルコ、さらに中東諸国とEC諸国、もっと進めばアフリカ諸国との結びつきにも拡大していくのである。

<自由な移動、交通インフラ>

ヨーロッパ中の国が既に既存の国内の交通ネットワークの改良に着手している。フランスにおける自動車専用道路、ギリシャやポルトガルの

鉄道と鉄道システムの改良などである。高速鉄道システムを整備することは、域内の適切な鉄道ネットワークの出現をもたらし、これによって過密状況にある自動車道路や空港の混雑の解消への補完的な役割りを果たさせることになる。

加えて、ドーバートンネルに類似し、匹敵する地域連結施設（リンク）の整備が重要である。シチリア島とイタリア半島を結ぶ Messina 橋か Messina トンネル、Splügen トンネル（イタリーと西ドイツ間）、ピレネー山脈の下のトンネル、あるいはスカンディナヴィア諸国を結びつける交通社会資本である。これらの巨大なプロジェクトこそ、それぞれの異った諸国や企業が資金調達面や工事施工を協調して実現していくことにふさわしい真のヨーロッパプロジェクトと称せられるものなのである。

ヨーロッパの建設市場の見通し

	イギリス	フランス	オーストリア	ベルギー	ポルトガル	ギリシャ	アイルランド	イタリア
人口(百万人)	55	55.6	7.6	9.9	10.1	9.9	3.5	57.3
GNP(10億USDドル)	679	734	118	137	36	41	26	361
建設市場								
1987(10億ドル)	57	77	17	11	2	2	3	74
1988伸率(%)	8.0	3.3	2.5	0.5	3.4	-	▲5.9	1.5
1989伸率(%)	2.0	0.7	▲0.5	2.5	3.6	-	2.0	1.8
土木工事								
1987(10億ドル)	3	17	4	2	-	-	0.7	10
1988伸率(%)	-	3.4	▲1.0	-	3.0	-	▲4.5	2.4
1989伸率(%)	-	0.6	0.0	-	-	-	2.0	3.2
改良修繕								
1987(10億ドル)	25	30	5	1	-	-	0.3	33
1988伸率(%)	4.0	1.7	4.0	-	-	-	▲27.3	1.0
1989伸率(%)	3.5	0.8	2.5	-	-	-	▲5.0	0.7
民間非住宅								
1987(10億ドル)	14	10	3	3	-	-	0.8	8
1988伸率(%)	15.5	7.0	3.5	5.0	-	-	▲4.9	4.0
1989伸率(%)	5.0	1.5	▲1.5	-	-	-	5.0	3.0
住宅着工								
1987(千戸)	223	310	38.5	29	30	115	18.45	271.3
1988伸率(%)	▲4.0	2.7	2.5	3.2	3.0	-	▲13.3	▲0.9
1989伸率(%)	▲5.0	1.7	▲3.0	-	-	-	0.0	-

	ス イ ス	ス ペ イ ン	オ ラ ン ダ	ス ェ ー デ ン	デ ン マ ー ク	ノ ル ウ ェ ー	西 ド イ ツ
人口 (百万人)	6. 5	38. 8	14. 7	8. 4	5. 1	4. 2	61
GNP (USドル)	172	288	214	158	101	78	1126
建設市場 (10億ドル)							
1987	25	38	20	22	14	13	138
1988伸率 (%)	3. 2	9. 2	2. 8	0. 8	▲ 4. 1	1. 7	3. 0
1989伸率 (%)	2. 1	8. 0	0. 6	0. 8	▲ 1. 0	▲ 3. 0	1. 0
土木工事							
1987 (10億ドル)	3	10	3	3	3	2	21
1988伸率 (%)	1. 0	7. 0	1. 0	▲ 4. 0	5. 0	2. 0	1. 0
1989伸率 (%)	▲ 0. 5	10. 0	2. 0	1. 0	2. 5	0. 0	▲ 0. 5
改良修繕							
1987 (10億ドル)	7	5	8	10	3	3	57
1988伸率 (%)	4. 5	8. 5	1. 7	2. 2	▲ 5. 0	2. 0	4. 0
1989伸率 (%)	4. 5	8. 0	1. 9	2. 0	2. 0	0. 0	2. 0
民間非住宅							
1987 (10億ドル)	5	12	3	4	3	3	22
1988伸率 (%)	6. 1	10. 0	8. 0	2. 0	▲ 9. 0	▲ 2. 0	3. 5
1989伸率 (%)	3. 0	9. 0	2. 0	2. 0	▲ 9. 0	▲ 2. 0	1. 0
住宅着工							
1987 (千戸)	40. 23	251	99	38. 9	27. 1	29. 1	193
1988伸率 (%)	1. 2	10. 5	2. 0	▲ 1. 0	▲ 7. 0	2. 0	1. 5
1989伸率 (%)	0. 8	7. 0	▲ 2. 0	▲ 3. 0	0. 3	1. 0	2. 0

○ ENR記事要旨紹介(1989年1月19日号)

特集記事 '89 米国建設経済の見通し

“2年連続の後退は建設ブームの前兆であり得る”

- ・ 連邦政府予算削減、新税導入、高金利などの動きの中で、特に商業建築分野での軟化が予想され、'89年の建設市場の受注見通しは全体として前年比4%減少となっている(下表参照)。しかし、業者たちはこの時期を乗り切れれば建物の供給過剰状態も解消され、90年代前半には、建設市場の回復が望めると期待している。

全 米 建 設 受 注 高

(百万ドル：名目ベース)

分 野	1987 年	1988 年 見 込	1989 年 予 測	87 - 88 変 化 率	88 - 89 変 化 率
土 木	45,917	45,300	46,325	▲ 1 %	2 %
(水利・下水道)	15,005	14,700	14,750	▲ 2 %	0 %
(道路・橋梁)	21,303	20,600	21,175	▲ 3 %	3 %
(電気・ガス・通信)	3,457	3,500	3,700	1 %	6 %
(そ の 他)	6,152	6,500	6,700	6 %	3 %
非 居 住 建 築	91,026	87,550	81,075	▲ 4 %	▲ 7 %
(製造業)	8,528	8,100	8,825	▲ 5 %	9 %
(商業)	47,460	44,950	38,325	▲ 5 %	▲15 %
(教育)	11,935	12,575	12,600	5 %	0 %
(病院)	8,762	8,075	8,125	▲ 8 %	1 %
(公共施設)	4,640	4,100	3,900	▲12 %	▲ 5 %
(そ の 他)	9,701	9,750	9,300	1 %	▲ 5 %
居 住 建 築	32,449	26,875	26,300	▲17 %	▲ 2 %
(集合住宅)	25,295	20,550	19,800	▲19 %	▲ 4 %
(ホテル)	7,154	6,325	6,500	▲12 %	3 %
合 計	169,392	159,725	153,700	▲ 6 %	▲ 4 %

出 所：ENR-F. W. Dodge Division

注：居住建築に一戸建住宅は含まれない。

- ・ 自動車産業の好況を反映して、製造業関係の工場建設は大幅な伸びを期待され、公共土木工事も堅調に推移するが、事務所・店舗・倉庫等の商業建築分野のマイナスを埋めることはできない見通しである。
- ・ オフィスビルに関しては、一部の地域を除いて供給過剰になっており、着工面積は'88年の約2,230万㎡から'89年には約1,810万㎡に低下すると考えられる。商業建築ブームにわいたロサンゼルスでも新規着工の減少が予測されている。
- ・ '89年注目すべき地域と分野は以下の通り。
 - ワシントン州：宇宙、ハイテク、港湾
 - ネバダ州：ホテル、会議場、空港、住宅
 - 中西部：工場、物流（特に自動車関連）
 - テネシー州：ハイウェイ
 - フロリダ州：給水、下水処理、毒物処理
- ・ 一方、商務省の予測によると、'89年の建設完工高は前年比▲1.5%と見込まれている（1982年価値ドルベースで'88年実績3,476億ドル→'89年予測3,423億ドル）。本誌による予測値との食い違いは、①受注高でなく完工高を指標としているためタイムラグがあること、②修繕・設計等広義の建設活動を統計に含んでいることなどに起因している。

- ・ 1990年代に建設労働者の米国への大量入国を認めるという案が、ガット交渉の席で論じられていると政府通商担当者が語った。メキシコ、インド、パキスタン、韓国などの諸国が、サービス貿易の分野で自国市場を開放する見返りとして、労働者の移動をサービスに含むことを強く要求していることが、その背景にある。
- ・ 国際エンジニアリング・建設産業協議会（IECIC）をはじめ米国の建設業界は、一般に無制限の労働力移入には反対の立場を表明し、安価な労働力の確保によるメリットより、支払うべき代償の方が大きいと説明している。
- ・ 建設業界の関係者があまり関心を抱かないため、建設労働者問題が銀行・保険など他のサービス産業のために開発途上国の市場を開放させる取引材料として使われるのは、業界にとって不幸な事態である。何か建設業界にとって受け入れられないことであるかを、交渉担当者に明確に伝える必要がある。
- ・ 現状では、米国の査証法は外国人労働者の入国を厳しく制限しており、エンジニアなどの技術を有する者に限って一時滞在を許可している。また、労働省が特定の分野（例えば看護婦）で労働力が不足していると認めた場合には、技能労働者の入国を許可するという規定もある。
- ・ 労働省の報告書によると、建設技能労働者を含むいくつかの雇用分野で2000年までに著しく労働力が不足すると予測されており、それが開発途上国の貿易交渉担当者による主張の裏付けになっている。
- ・ 労働力移動の問題については、春に開始されるガット交渉の次回のラウンドで更に討議されることになろう。

○ 海外建設アドバイザー事業

海外建設アドバイザー事業とは、海外建設プロジェクトの円滑化を図るとともに、ODAの効率化に資することを目的に、当該国の公共事業担当の高級管理者との意見交換、本邦建設産業の活動状況の把握等を行うもので58年度から実施されており、63年度はナイジェリア・象牙海岸共和国、ネパール・バングラディシュ、アルゼンチンを対象国とした。

今回は、アルゼンチンについて報告する。

1. 調査日程

昭和63年11月27日 ~ 12月10日

2. 調査員

当研究所 理事長 穴戸 寿雄

当研究所 研究員 佐々木 淳一

3. 訪問先

- ・ 国営企業総局 [DIRECTORIO DE EMPRESAS PUBLICAS]
Mr. Basco
- ・ 公共事業庁 [SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS]
Mr. Pedrecal
- ・ 住宅都市開発庁 [SECRETARIA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO
AMBIENTAL]
Mr. Barbeito

- ・ 企画庁 [DIRECTORA NACIONAL DE ANALISIS Y EVALUACION DE PROYECTOS]
Mr. Martinez Ovijano
- ・ 建設業会議所 [UNION ARGENTINA DE LA CONSTRUCCION]
Mr. Azcarate 他
- ・ 建設業連合会 [CAMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCION]
Mr. Bibiloni 他

4. 調査結果

アルゼンチンは、50年前に世界の強大国の一員にもなっていたが、長期にわたる政治的不安定、1970年代のオイルショック以後の多額な借金がもたらした累積債務、フォークランド紛争となった無益な Nationalismによる敗戦など多くの誤れる発展路線の選択により衰退途上国 (Declining Country) のイメージでとらえられている。しかし、経済は成熟しているわけではなく、潜在的な成長力を温存している国であり、発展を一時停止した国 (Temporary Non-developing Country) と定義するのが適切である。経済のシステムがその潜在力の発揮を阻止しているだけであって、力強いリーダーの出現により経済の再活性化も可能であり、再び成長をはじめると期待する。

アルゼンチンの経済発展に対する日本からの支援は、中進国には ODA は出せないという考え方を脱却し、単なる資金のリサイクリングとしての金融的援助よりもプロジェクト・ベースでの資金供与を考えるべきである。

近年、ラテンアメリカは、これまであった多国間協定 (L A F T A など) とは異なり貿易問題よりもむしろ経済統合、共同プロジェクトを目指しており、我が国は、これらの動向を見定める必要がある。建

設省もグローバル・スーパー・プロジェクト委員会を発足させて日本が世界に貢献するためには世界の公共財を供給するという形のプロジェクトを探ることになったが、複数の援助国と複数の被援助国とからなる大型プロジェクトの実現に向けて新しい援助体制が必要となってきた。

アルゼンチンへの援助もこれらの動きに呼応した形で行われることが望まれる。

○ ニューヨーク事務所から

当研究所では、建設市場の国際化に的確に対応するため、諸外国の建設企業と建設市場・制度等を調査する目的で、昭和63年4月にニューヨーク事務所を設置した。ここでは、ニューヨーク事務所の沢本所長のレポートから興味深いものを、アプドゥイトに提供していく。

1. 不動産開発業者の信託の設立

(89.1.23 ウォールストリート紙)

不動産開発業者、ラリーシルバーステイン社は、ニューヨークリアルエステイトコミングルドベンシヨントラストファンド社とともに52億8千万ドルの投資基金を設立し、ニューヨーク地域の商工業、倉庫業施設開発を推進する。今後十数億ドルの借り入れを計画している。

2. 新設住宅販売状況(1988年) (89.2.2 AP電)

- ・ 1988年の新設住宅販売数は、67.7万戸と前年比 0.9%増であった。これは、より上昇した住宅抵当金利の結果とみられている。
- ・ 1988年の新設住宅販売数は、1987年の67万 1,000戸から67万 7,000戸になった。1987年は、利子率の上昇と5年間続いた力強い販売力の後に需要がスローダウンしたことで、86年と比べて10.5%減であった。
- ・ 今年は、利子率の上昇が続くことと、経済の減速により、新設住宅販売数が減少することが予想される。
- ・ 多くのエコノミストは、利子率は、今年の半ばには11.5%になるだろうと予測している(固定住宅抵当金利は年初の 10.16%から先週には10.6%になった。)

- ・ 12月の力強い販売数の増加は、北東部からおきた。その販売数は、対前月比で驚異的な52.9%、年換算で104%にも昇った。中西部で22.1%、南部で2%、西部で1.3%の減であった。
- ・ しかし年間で見ると北東部では、販売数で13.7%減と下落している。北東部だけが唯一の下落の地域であり、西部では9.7%増、南部で1.1%、中西部で1%の増である。
- ・ 北東部の12月の大きな上昇の理由は、余りよく分からないが異常な温暖の気候と冬季間の販売戸数を年に換算することのむずかしさによるものである。
- ・ 北東部の不活発さは、販売ブームが、数年間にわたった過剰な建設と価格が引き続き上昇したことからであると分析される。
- ・ 一方、西部の状況は、カリフォルニア州における需要の高さからきている。カリフォルニア州では健全な経済と将来の開発制限の不安から販売に拍車がかかっている。
- ・ 消費者は今、買おうとしており、供給者、建築（業）者も同じことを考えている。
- ・ 全国的に新設住宅の中心価格は、12月に9.7%、12万1,000ドルへ上がった。平均価格は、11.1%アップの15万2,200ドルとなった。
- ・ 「12月の新設住宅価格の上昇は、国内の物価上昇のトレンドよりもむしろ、より高価な住宅の北東部での販売数の増加が大きい」と言うものもある。
- ・ 年間を通じて新設住宅の中心価格は年初と比べて7.7%アップの11万2,500ドルとなった。平均価格は8.7%アップの13万8,300ドルであった。