

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 高水準ながらピークアウト感強まる(05年1月住宅販売) 発表日: 05年2月28日(月)

~ 供給制約によって販売が抑制されたとみられ低金利等を背景に目先高水準持続 ~ (No. UI - 178)

第一生命経済研究所 経済調査部

桂畑 誠治(かつらはた せいじ)

 (03-5221-5001、4518 : seiji@dlri.dai-ichi-life.co.jp)

	住宅販売		平均住宅販売価格		新築住宅 在庫率	住宅関連指標の動向			住宅市場 指数	住宅着工	一戸建て	2~4戸	5戸以上	住宅許可
	新築	中古	新築	中古		モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利							
04/01	1155	5280	+13.9	+6.9	3.9	+12.9	5.58	68	1934	1565	30	339	1971	
04/02	1165	5630	+13.2	+7.3	3.7	9.8	5.51	66	1895	1521	30	344	1956	
04/03	1270	5780	+12.9	+8.7	3.6	+8.3	5.47	66	2000	1624	33	343	2019	
04/04	1176	5980	+13.5	+9.0	4.0	+0.6	5.93	69	1963	1615	36	312	2043	
04/05	1244	6060	+6.9	+10.1	3.7	+2.5	6.26	69	1979	1654	56	269	2111	
04/06	1198	6170	+9.8	+10.0	3.9	2.2	6.19	68	1817	1520	25	272	1981	
04/07	1095	6000	+12.4	+9.4	4.4	0.7	5.96	67	1985	1661	64	260	2097	
04/08	1158	5940	+12.9	+7.1	4.3	+0.6	5.77	70	2018	1685	67	266	2017	
04/09	1211	5970	+5.8	+9.1	4.1	+1.3	5.71	67	1905	1549	31	325	2024	
04/10	1304	6030	+19.3	+9.2	3.8	0.3	5.63	69	2065	1662	41	362	2056	
04/11	1153	6140	+5.0	+10.7	4.4	+2.8	5.70	70	1805	1486	39	280	2072	
04/12	1218	5970	+11.0	+8.2	4.2	0.3	5.68	71	2063	1713	49	301	2069	
05/01	1106	5940	+7.6	+10.0	4.7	8.6	5.63	70	2159	1760	44	355	2105	
05/02						0.4	5.55	68						

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比+ 2.0%の 704.6万戸

2005年1月の住宅販売〔一戸建て、年率換算戸数：以下同様〕は、704.6万戸（前月比2.0%）と3ヵ月連続の減少となった。中古住宅は594.0万戸（同 0.5%）と減少した。中古住宅は所有権が移転した時点でカウントされるため、1、2ヵ月前の金利の影響を受ける。このため、11、12月の金利上昇の影響を受けたと考えられる。しかし、1月に在庫率が3.7ヵ月と過去最低水準まで低下しているように中古市場での住宅供給が抑制された影響が大きかったとみられる。加えて、1、2月とモーゲージ金利が低下していることから、中古住宅販売が減少トレンドに転じたと判断するのは早計である。なお、中古住宅販売統計は2000年国勢調査に基づき89年以降の統計が改定された。NAR（全米不動産業者協会）によると、年間約10%の下方修正。

一方、新築住宅は110.6万戸（同 9.2%）と、市場予想の112万戸を下回ったものの10、11、12月合計で21.7万戸上方改定されており、実質的には予想対比強い内容となった。さらに、住宅販売指数が高水準を維持していること、住宅販売に先行する住宅購入ローン申請件数が11、12月と過去最高水準まで増加したことから2月は再び増加に転じ高水準が維持される公算が大きい。

年初に再び住宅需要 強含みの公算

住宅販売を取り巻く環境をみると、住宅購入意欲の強い層の人口に占める比率が高まるなかで、銀行の貸し出し基準の緩和など良好な借入環境が持続している。このような環境のもと、2月のNAHB住宅市場指数では、「客足指数」が50と前月と変わらずとなり、「現在の住宅販売指数」が74と前月から3ポイント低下したが高水準を維持するなど、2月の住宅需要も強い状態にあることを示唆している。ただし、緩やかに低下していることから、拡大ペースは緩やかなものにとどまろう。

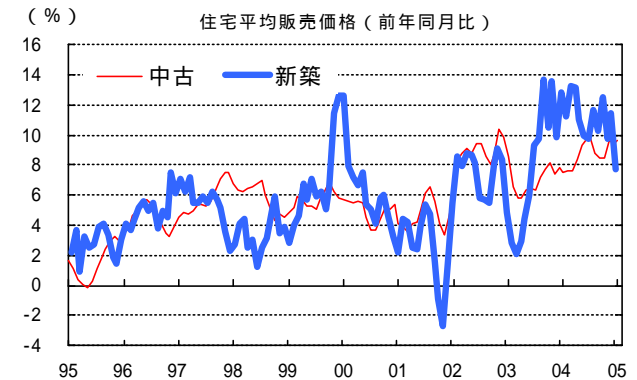
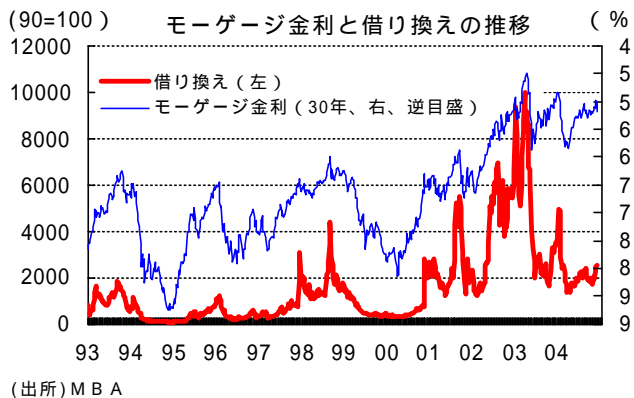
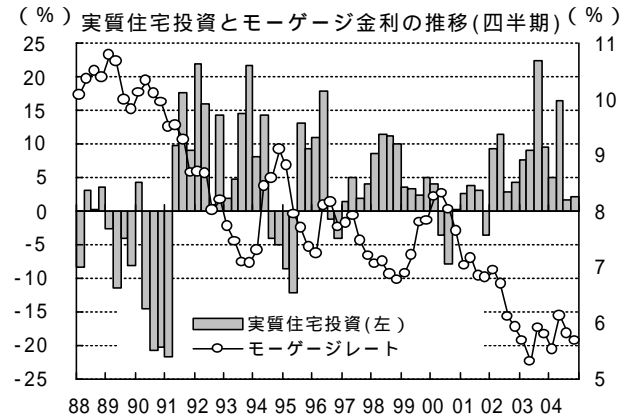
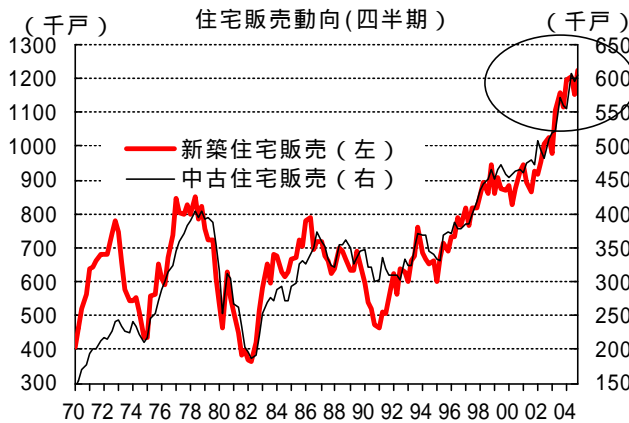
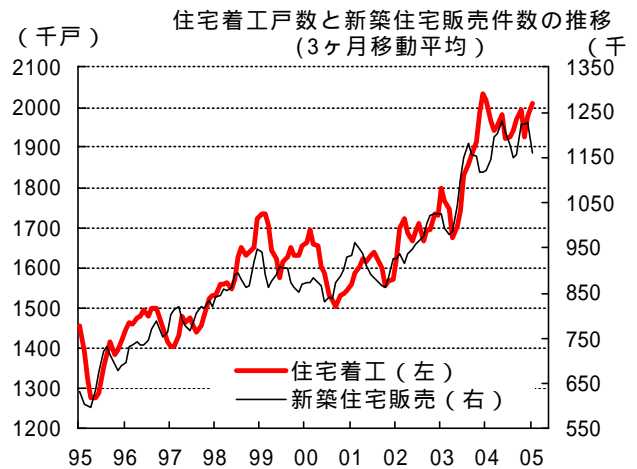
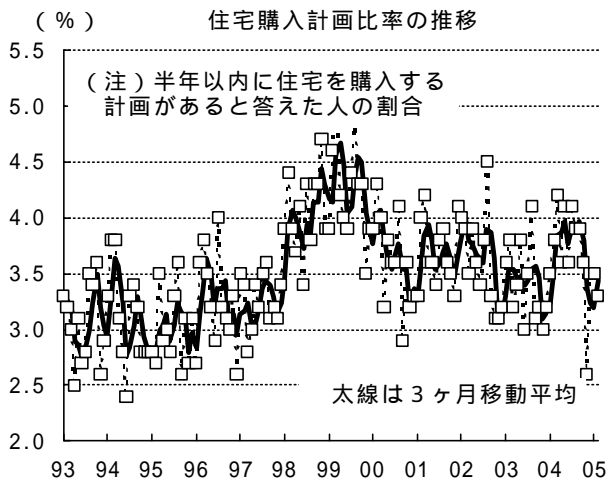
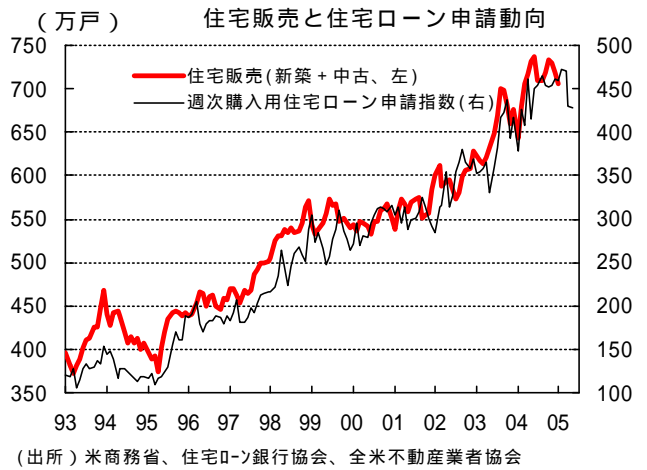
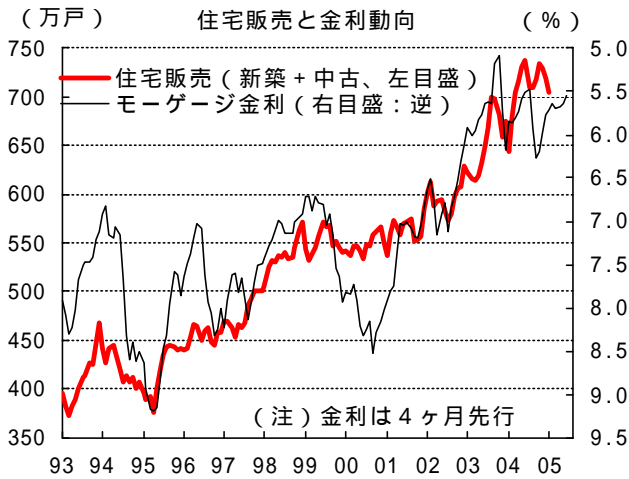
住宅販売に約3ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数は、モーゲージ金利が再び低下

したことや、銀行が貸出基準を緩和するなど資金調達が容易な状況にあったことから11、12月と過去最高水準となった。このため、1～3月期の住宅販売は過去最高水準で推移する可能性が高い。

その後、2005年1、2月と住宅購入口ーン申請件数の水準が切り下がっており、住宅販売は4～6月期以降緩やかに鈍化する公算。ただし、長期金利の上昇が限られたものにとどまる一方、物価上昇率が前年比で2%程度上昇しているため実質金利が低い水準で推移すること、雇用・所得環境が改善すること、住宅や株などの資産価格も増加傾向を辿ることを背景に住宅販売の急減は見込み難い。

4～6月期にかけて 住宅資産からの資金 調達は潤沢な状態

住宅関連資産からの資金調達動向では、前年比で住宅価格と概ね同様の動きをする中古住宅販売価格は、10～12月期に前年同期比+9.4%（7～9月期同+8.5%）と高い伸びとなったことから、同時期の全米住宅価格も安定した伸びが予想される。さらに、1月には前年同月比+10.0%と伸び率が加速している。この結果、ホーム・エクイティ・ローン〔住宅の純資産価値（住宅の時価からモーゲージ・ローンの未払残高を除いた部分）を担保に借入れ枠を設定すること〕は1～3月期にかけて堅調に推移すると見込まれる。また、長期金利が低位で推移していることで、モーゲージローンのリファイナンスも小幅ながら再び増加するなど、1～3月期の住宅資産関連からの資金調達は緩やかに増加した。これらの住宅資産からの資金調達は、借入・借り換え申請から1四半期程度遅れて家計の流動性に影響を与えることから、4～6月期にかけて家計の流動性増加に寄与しよう。



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。