

U.S.Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 住宅販売は高水準を維持(05年2月住宅販売)

発表日: 05年3月24日(木)

～実質金利の低さや雇用・所得の拡大が住宅需要を下支え～

(No.U1-195)

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		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	新築住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利						
04/02	1165	5630	+132	+9.4	3.7	▲9.8	5.51	66	1895	1521	30	344	1956
04/03	1270	5780	+129	+8.7	3.6	+8.3	5.47	66	2000	1624	33	343	2019
04/04	1176	5980	+135	+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	1173	6140	+5.6	+10.7	4.3	+2.8	5.70	70	1805	1486	39	280	2072
04/12	1226	5970	+11.9	+8.2	4.1	▲0.3	5.68	71	2056	1714	49	293	2069
05/01	1121	5960	+5.6	+9.9	4.6	▲8.6	5.63	70	2183	1770	48	365	2132
05/02	1226	5940	+9.2	+9.8	4.4	+0.3	5.60	69	2195	1775	55	365	2107
05/03						+5.1	5.85	69					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比+1.2%の

716.6万戸

2005年2月の住宅販売〔一戸建て、年率換算戸数：以下同様〕は、716.6万戸（前月比+1.2%）と4ヵ月ぶりの増加となった。中古住宅は5940万戸と同▲0.3%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が、1、2月にモーゲージ金利が再び低下したことから、3月の中古住宅販売は再び増加に転じるとみられる。

一方、新築住宅は122.6万戸と前月比で+9.4%増加した。11、12、1月合計で43万戸上方改定されたなかで市場予想の115万戸を上回っており、予想対比かなり強い内容となった。3月に関しても、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口ローン申請件数が11、12月と過去最高水準まで増加したことから、高水準が維持される公算が大きい。

4～6月期以降減少
に転じる公算

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、3月のNAHB住宅市場指数では、「客足指数」が51と前月対比1ポイント改善し、「現在の住宅販売指数」が76と前月と変わらず高水準を維持するなど3月の住宅需要も強い状態にあることを示唆している。

住宅販売に約3ヵ月先行する住宅購入口ローン申請件数は、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月と住宅購入口ロ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、今後も長期金利の上昇が続く可能性があるものの、物価上昇率が前年比で2%台前半での推移が予想されるため実質金利は歴史的にみて

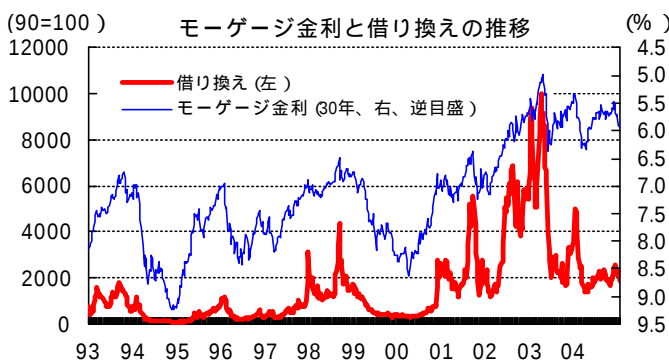
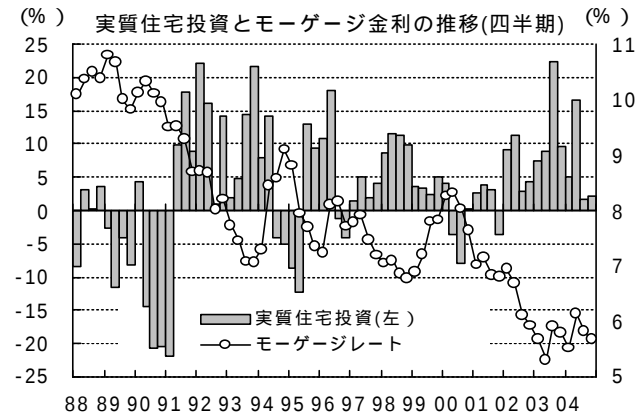
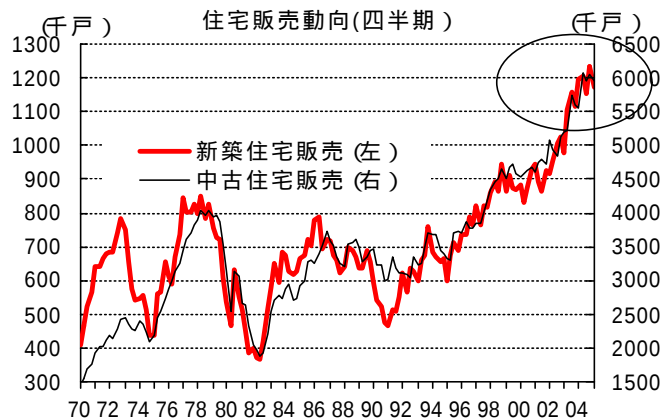
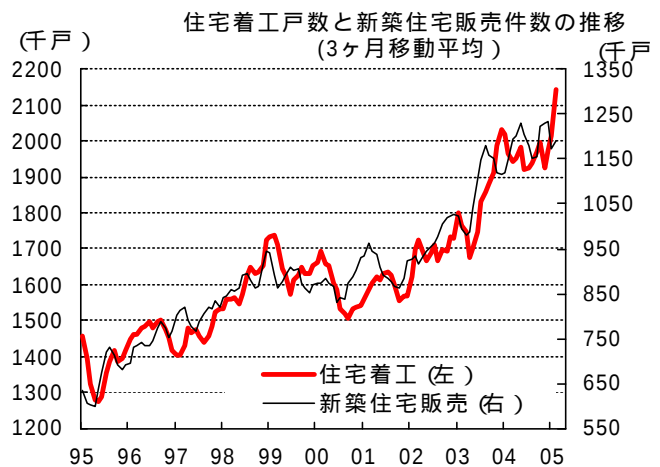
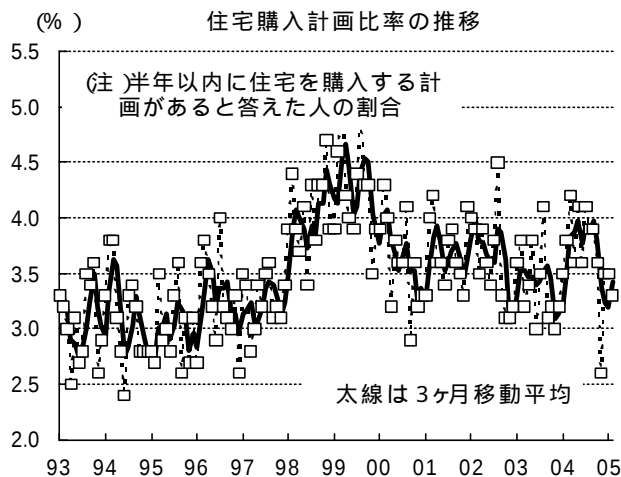
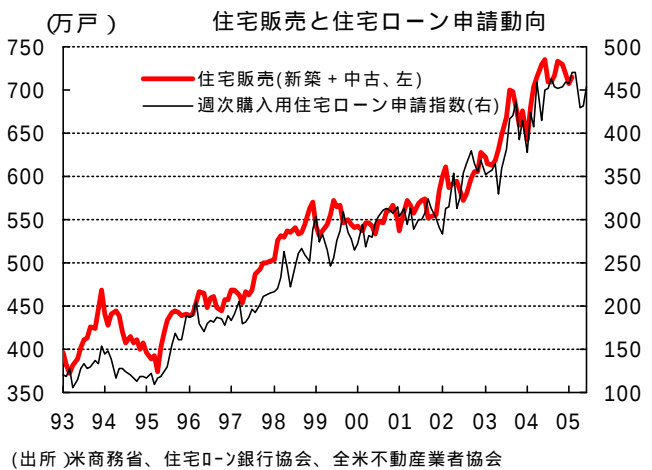
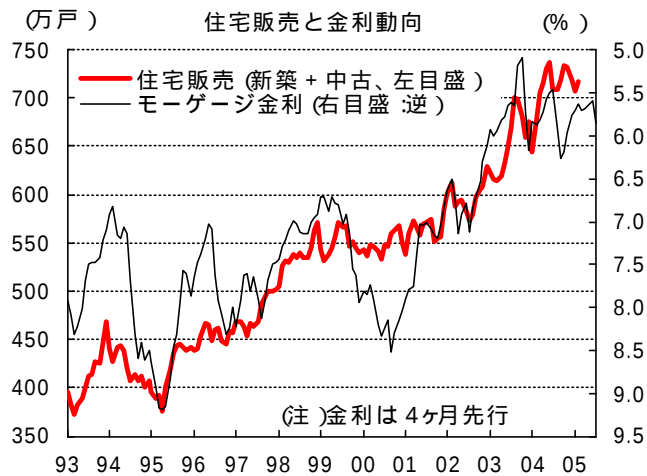
も低い水準で推移するとみられる。さらに、雇用・所得環境が拡大傾向を辿ること、住宅や株などの資産価格も増加傾向を辿ると予想されることから、住宅販売の急減は見込み難い。

住宅資産からの資金調達は4～6月期にかけて潤沢な状態が見込まれる

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、1、2月平均で前年同期比+9.2%（10～12月期同+94%）と高い伸びが維持されていることから、同時期の全米住宅価格も安定した伸びが予想される。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。

	申請指数										住宅ローン金利 (30年、固定 、約定ベース)
	購入		借換		固定金利		変動金利				
	前週比		前週比		前週比		前週比		前週比		
2004/12/10	689.0	-1.0	488.9	-0.4	1852.4	-2.0	475.1	-0.5	5165.9	-2.0	5.65
2004/12/17	689.3	0.0	471.1	-3.6	1958.2	5.7	474.1	-0.2	5194.0	0.5	5.69
2004/12/24	677.4	-1.7	483.8	2.7	1803.9	-7.9	470.2	-0.8	5013.5	-3.5	5.72
2004/12/31	605.7	-10.6	417.3	-13.7	1701.3	-5.7	427.7	-9.0	4332.8	-13.6	5.67
2005/1/7	587.8	-3.0	393.1	-5.8	1720.5	1.1	414.7	-3.0	4211.3	-2.8	5.70
2005/1/14	682.9	16.2	448.1	14.0	2048.6	19.1	480.8	15.9	4912.0	16.6	5.64
2005/1/21	658.1	-3.6	439.0	-2.0	1932.8	-5.7	471.1	-2.0	4572.6	-6.9	5.58
2005/1/28	706.4	7.3	440.3	0.3	2253.9	16.6	499.4	6.0	5037.7	10.2	5.61
2005/2/4	735.9	4.2	444.6	1.0	2430.7	7.8	525.4	5.2	5143.4	2.1	5.48
2005/2/11	732.3	-0.5	423.3	-4.8	2530.1	4.1	532.0	1.3	4923.8	-4.3	5.50
2005/2/18	727.9	-0.6	417.8	-1.3	2532.0	0.1	528.8	-0.6	4894.0	-0.6	5.67
2005/2/25	710.1	-2.4	440.0	5.3	2281.1	-9.9	515.6	-2.5	4779.0	-2.3	5.74
2005/3/4	704.8	-0.7	451.7	2.7	2176.8	-4.6	513.1	-0.5	4717.3	-1.3	5.69
2005/3/11	727.6	3.2	462.8	2.5	2267.5	4.2	515.4	0.4	5169.9	9.6	5.91
2005/3/18	658.8	-9.5	446.4	-3.5	1894.4	-16.5	459.5	-10.8	4833.0	-6.5	5.95

抵当貸付銀行協会 (MBA)



(出所)MBA

