

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 住宅販売は過去最高を更新(05年4月住宅販売)

発表日: 05年5月25日(水)

～金利の低下や雇用・所得の拡大、住宅価格の上昇期待が住宅需要を押し上げ～

(No. UI - 038)

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: 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	住宅着工			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	一戸建て			2～4戸	5戸以上		
04/04	1162	5980	+13.5	+9.0	4.0	+0.6	5.93	69	1968	1624	36	308	2069	
04/05	1243	6060	+6.9	+10.1	3.8	+2.5	6.26	69	1974	1649	56	269	2129	
04/06	1205	6170	+9.8	+10.0	3.9	2.2	6.19	68	1827	1526	26	275	2014	
04/07	1104	6000	+12.4	+9.4	4.4	0.7	5.96	67	1986	1661	64	261	2114	
04/08	1165	5940	+12.9	+7.1	4.3	+0.6	5.77	70	2025	1689	68	268	2058	
04/09	1223	5970	+5.8	+9.1	4.1	+1.3	5.71	67	1912	1555	31	326	2039	
04/10	1306	6030	+19.3	+9.2	3.8	0.3	5.63	69	2062	1666	41	355	2093	
04/11	1175	6140	+5.6	+10.7	4.3	+2.8	5.70	70	1807	1484	39	284	2093	
04/12	1247	5970	+12.0	+8.2	4.1	0.3	5.68	71	2050	1713	48	289	2081	
05/01	1194	5960	+8.0	+9.9	4.4	8.6	5.63	70	2188	1769	48	371	2136	
05/02	1256	5970	+10.0	+8.9	4.3	+0.3	5.60	69	2228	1808	52	368	2093	
05/03	1313	6010	+8.6	+10.3	4.1	+5.6	5.91	70	1836	1538	36	262	2021	
05/04	1316	6280	+5.3	+10.1	4.1	+4.6	5.82	67	2038	1635	52	351	2129	
05/05						+3.4	5.71	70						

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比+3.7%の

759.6万戸

05年4月の住宅販売〔一戸建て、年率換算戸数：以下同様〕は、759.6万戸（前月比+3.7%）と過去最高を更新した。中古住宅は628.0万戸と前月比+4.5%増加し、過去最高を更新した。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。このことから、1、2月の金利低下によって押し上げられたと考えられる。

一方、新築住宅は131.6万戸と前月比+0.6%となり、過去最高を更新した。1、2、3月合計で12.1万戸下方改定されたうえに、市場予想の132.5万戸を下回った。5月に関しては、住宅販売指数が上昇したこと、住宅販売に先行する住宅購入口ローン申請件数が4、5月と水準を切り上げたことから、高水準を維持する可能性が高い。

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、雇用・所得の拡大、銀行の貸し出し基準の緩和など良好な借入環境の持続、住宅価格の上昇期待等により住宅販売は好調を維持している。

4～6月期の住宅販売は1～3月期よりも拡大が見込まれる

5月のNAHB住宅市場指数では、「客足指数」が53と前月対比3ポイント上昇し、「現在の住宅販売指数」が76と前月対比3ポイント上昇しており5月の住宅需要拡大ペース加速が示唆されている。その他の統計でも、住宅販売に約1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、政策金利の引き上げ後も銀行が貸し出し基準を引き締めていないため資金調達が容易な状況にあることから、3月に増加に転じ4月に過去最高水準を更新した。このため、5、6月の住宅販売は過去最高水準まで増加するとみられる。今後も、雇用・所得が拡大傾向を辿り、住宅価格の値上り期待が強いもと、景気減速観測の強まりによる長期金利の低下により、住宅需要が押し上げられると予想される。

年後半は、名目長期金利が上昇する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

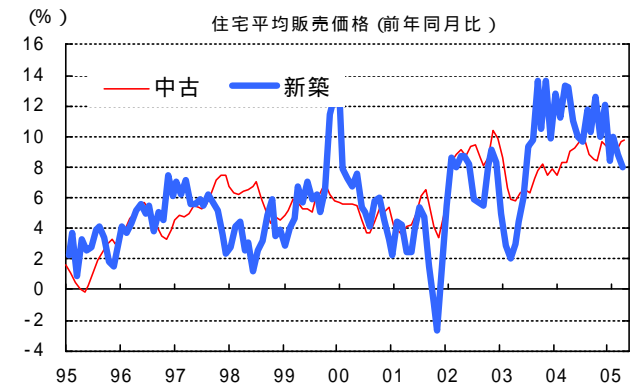
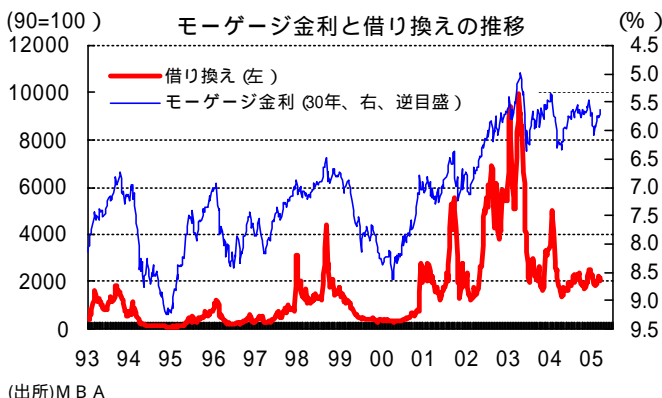
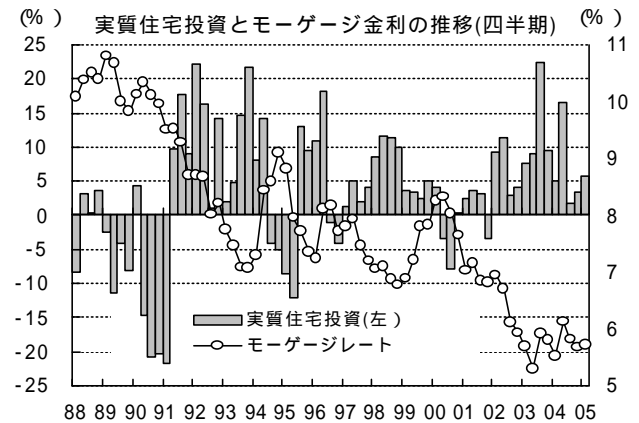
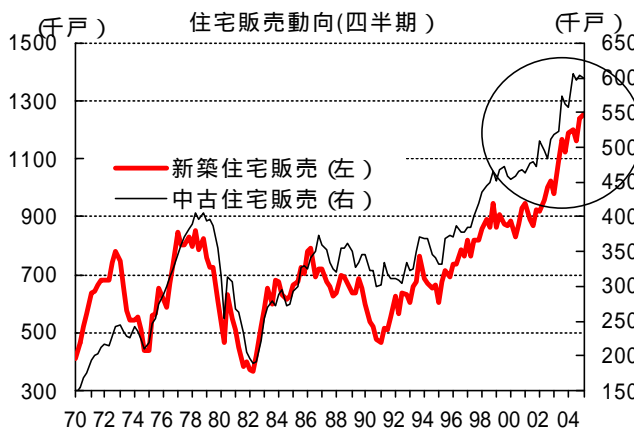
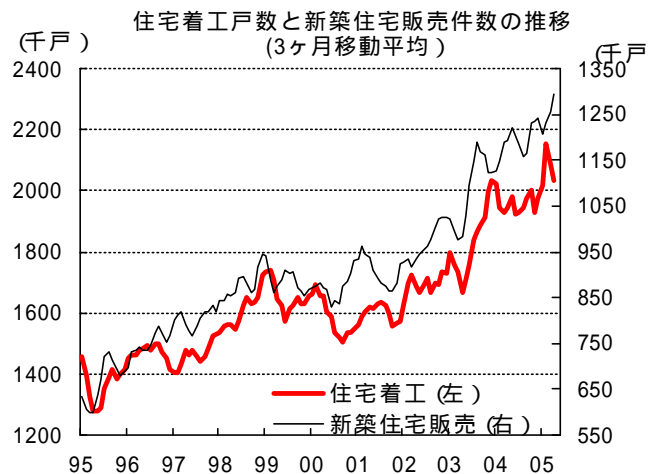
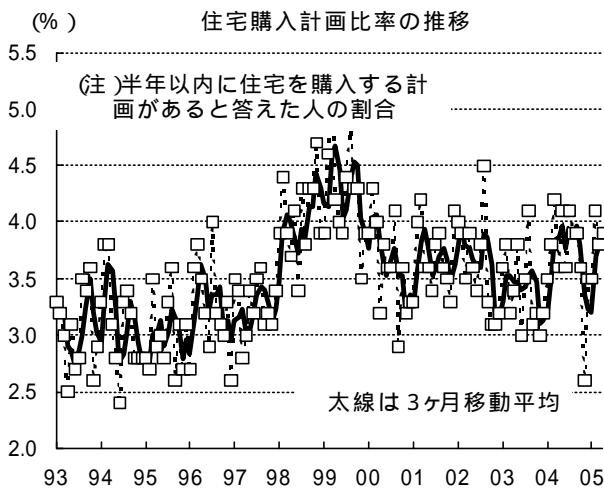
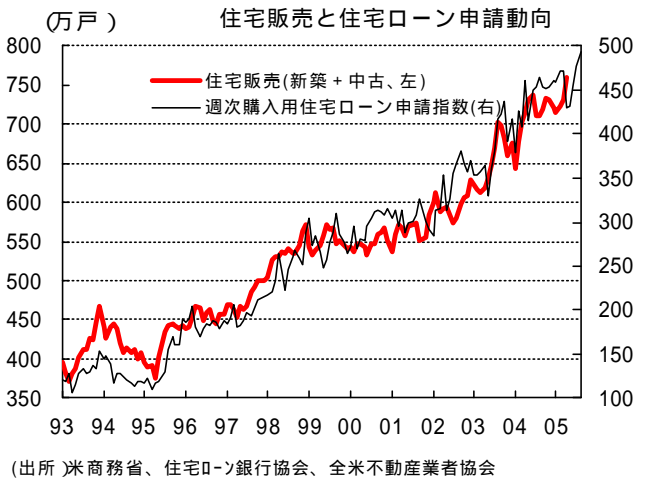
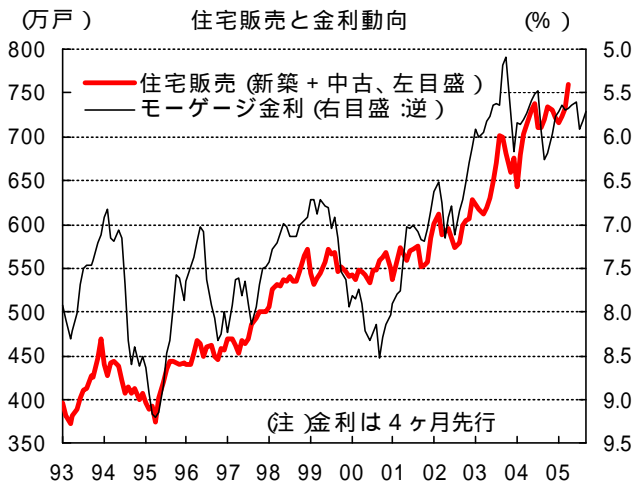
に、雇用・所得の拡大が続くこと、住宅などの資産残高も増加傾向を辿ることから、住宅販売は堅調を維持すると予想される。

住宅資産からの資金調達は7～9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、4月に前年同月比+10.1%と1～3月期の前年同期比+9.7%からさらに伸び率が高まっていることから、同時期の全米住宅価格も高い伸びが予想される。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4～6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、4～6月期の住宅資産関連からの資金調達は緩やかに増加しているとみられる。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、7～9月期にかけて家計の流動性増加に寄与しよう。

	申請指数		購入		借換		固定金利		変動金利		住宅ローン金利 (30年、固定、約定ベース)	
		前週比		前週比		前週比		前週比		前週比		前週比
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
2005/3/25	674.3	2.4	470.9	5.5	1857.2	-2.0	447.8	-2.5	5412.9	12.0		6.08
2005/4/1	644.5	-4.4	446.0	-5.3	1798.8	-3.1	437.4	-2.3	4978.7	-8.0		5.91
2005/4/8	683.6	6.1	474.5	6.4	1899.6	5.6	460.1	5.2	5360.7	7.7		5.95
2005/4/15	672.6	-1.6	466.7	-1.6	1870.0	-1.6	455.5	-1.0	5217.0	-2.7		5.83
2005/4/22	712.4	5.9	482.0	3.3	2052.5	9.8	487.6	7.0	5416.5	3.8		5.75
2005/4/29	714.1	0.2	482.5	0.1	2061.2	0.4	498.6	2.3	5222.4	-3.6		5.74
2005/5/6	781.0	9.4	526.2	9.1	2263.3	9.8	529.5	6.2	6044.4	15.7		5.77
2005/5/13	699.2	-10.5	469.3	-10.8	2036.7	-10.0	484.3	-8.5	5196.6	-14.0		5.73
2005/5/20	729.6	4.3	482.3	2.8	2167.9	6.4	498.5	2.9	5568.3	7.2		5.63

抵当貸付銀行協会 (MBA)



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。