

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 住宅販売は過去 2 番目の高水準(05年 7 月住宅販売)

発表日：05年8月24日(水)

～雇用・所得の拡大、金利の低下、住宅価格の上昇期待等が住宅需要を下支え～ (No. UI-094)

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 : sei@dlri.dai-ichi-life.co.jp)

住宅関連指標の動向

	住宅販売		平均住宅販売価格		新築住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数		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	金利						
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	1247	5970	+9.5	+8.9	4.4	+0.3	5.60	69	2228	1808	52	368	2093
05/03	1307	6010	+11.0	+10.3	4.2	+5.6	5.91	70	1833	1550	34	249	2021
05/04	1269	6280	+7.4	+9.8	4.3	+4.6	5.82	67	2027	1640	47	340	2148
05/05	1298	6220	+10.4	+8.7	4.2	+1.8	5.69	70	2041	1724	37	280	2062
05/06	1324	6390	+3.4	+8.2	4.1	+2.5	5.57	72	2045	1703	36	306	2132
05/07	1410	6240	▲1.5	+9.5	4.0	▲1.6	5.72	70	2042	1711	42	289	2171
05/08						+1.3	5.83	67					

注)単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比▲0.8%の 765.0万戸

05年7月の住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕は、765.0万戸(前月比▲0.8%)と前月から減少したものの、過去2番目の高水準となった。中古住宅は637.0万戸と前月比▲2.3%と減少したが、過去3番目の高い水準を維持した。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が、5、6月には金利が低下していたことから、新築住宅への需要が強まった影響で中古住宅販売が減少したと考えられる。

一方、新築住宅は141.0万戸と前月比+6.5%増加し過去最高を更新した。市場予想の132.8万戸を上回ったものの、4、5、6月合計で8.7万戸下方改定されたことを考慮すれば、概ね市場予想通りの結果といえよう。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、金利の低下、新築住宅販売価格の下落、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により住宅販売は好調を維持している。

住宅販売に先行する住宅購入ローン申請件が7、8月と高い水準を維持していることから、8月の住宅販売は高水準を維持する可能性が高い。

住宅販売は7～9月 期も好調持続

8月のNAHB住宅市場指数では、「客足指数」が50と前月から5ポイントの低下となり、「現在の住宅販売指数」が72と前月比4ポイント低下したものの水準が高く住宅需要の強い状態が持続していることを示唆している。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ローン申請件数は、モーゲージ金利が低下したことや、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、4、5、6月と連続して過去最高水準を更新し、7、8月も過去2番目の高水準を維持している。このため、8、9月の住宅販売は過去最高水準で推移するとみら

れる。今後も、住宅価格の値上り期待が強いもと、雇用・所得が拡大を背景に、住宅需要が押し上げられると予想される。

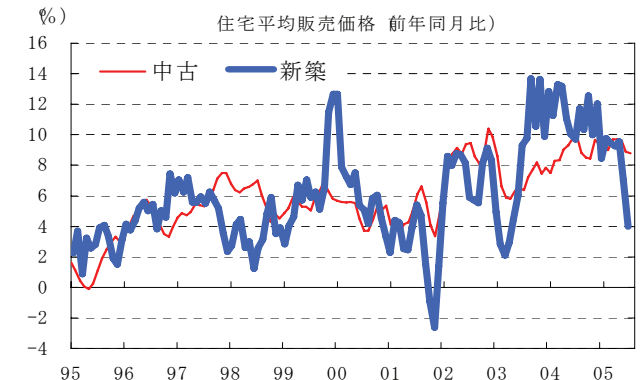
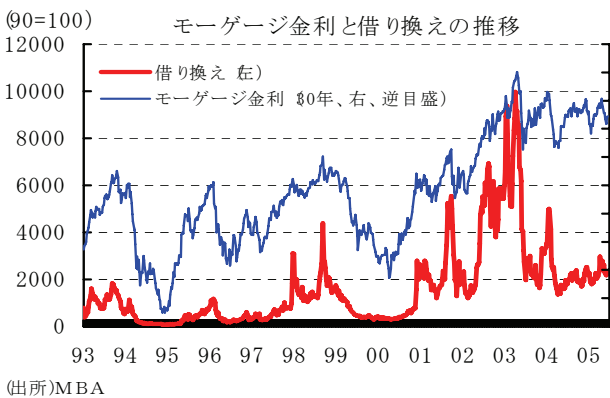
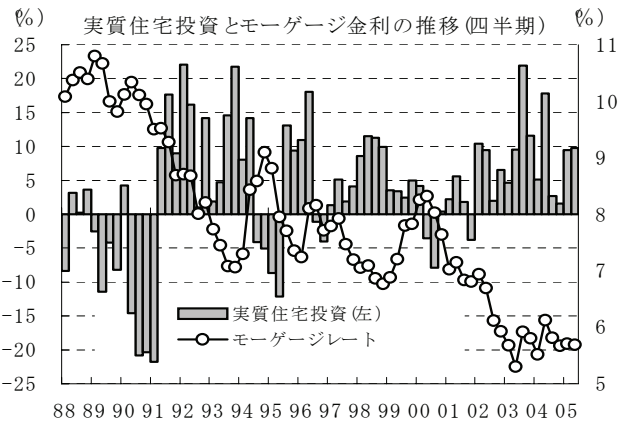
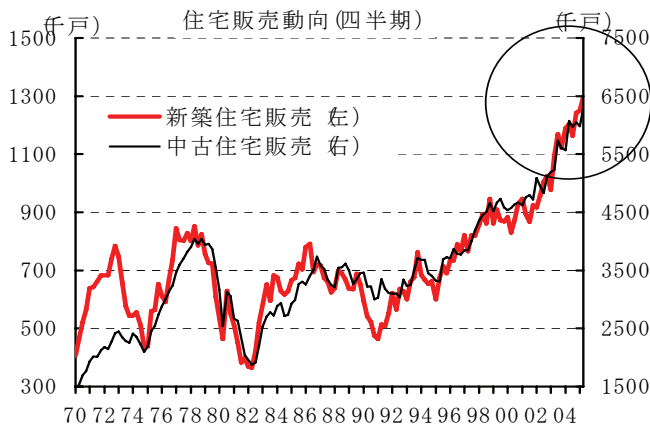
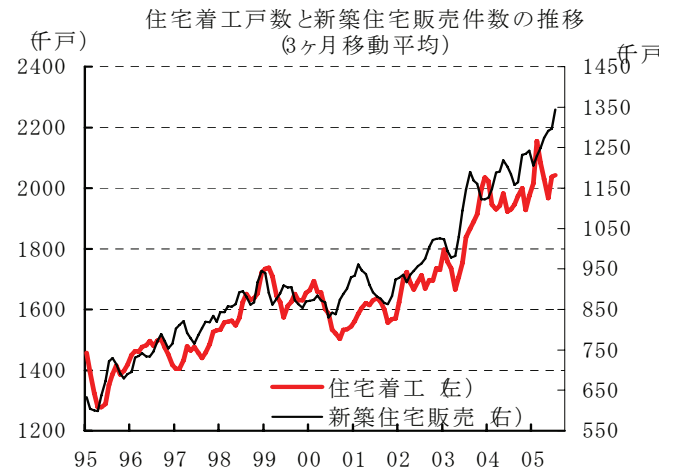
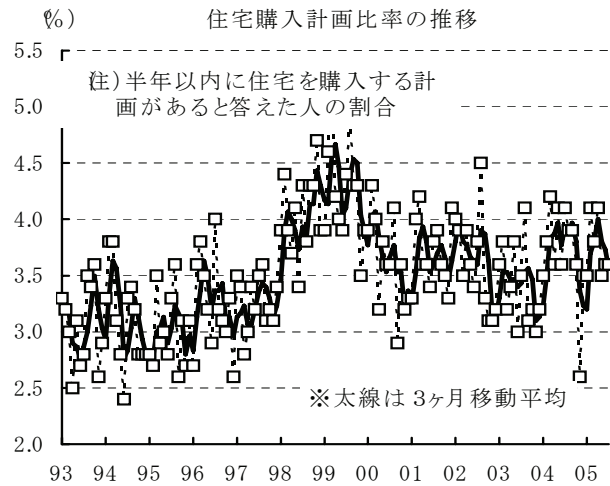
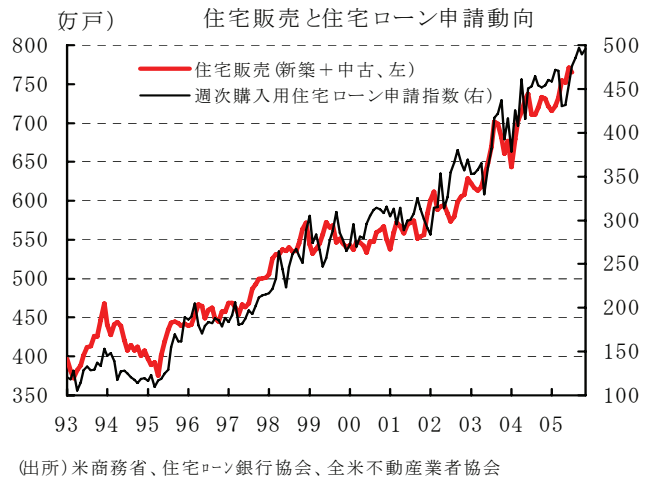
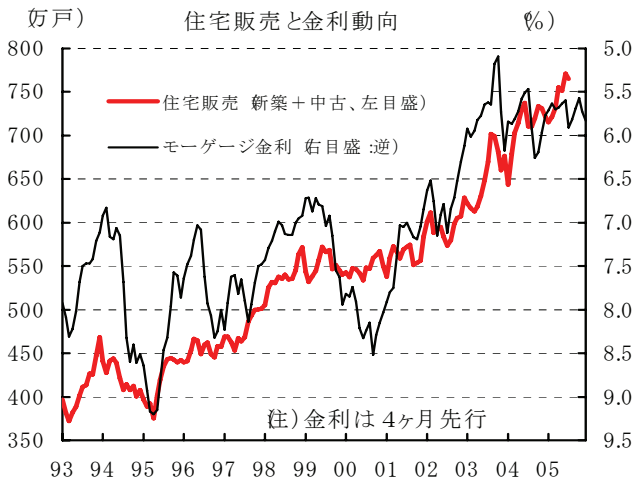
年後半は、名目長期金利が上昇する可能性があるものの、物価上昇率が前年比で+2%台前半での推移が予想されるため実質金利は歴史的にみても低い水準で推移するとみられる。さらに、雇用・所得の拡大が続くこと、住宅などの資産残高も増加傾向を迎えることから、住宅販売は堅調を維持すると予想される。

住宅資産からの資金 調達は10～12月期 にかけて潤沢な状態 が持続しよう

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、7月に前年同月比+9.5%と前月の同+8.2%から伸び率が高まった。4～6月期の前年同期比+8.9%も上回っていることから、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7～9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、7～9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、10～12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)
	前週比	購入	前週比	借換	前週比	固定金利	前週比	変動金利	前週比		
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
2005/5/27	709.1	-2.8	462.7	-4.1	2142.1	-1.2	495.5	-0.6	5179.4	-7.0	5.61
2005/6/3	755.5	6.5	479.1	3.5	2362.1	10.3	541.0	9.2	5245.5	1.3	5.55
2005/6/10	887.0	17.4	529.3	10.5	2967.4	25.6	642.5	18.8	6004.5	14.5	5.62
2005/6/17	786.8	-11.3	479.4	-9.4	2575	-13.2	571.4	-11.1	5295.8	-11.8	5.63
2005/6/24	778.4	-1.1	477.4	-0.4	2529.2	-1.8	571.3	0.0	5114.5	-3.4	5.47
2005/7/1	853.4	9.6	520.8	9.1	2788.2	10.2	619.9	8.5	5744.2	12.3	5.58
2005/7/8	791.9	-7.2	489.0	-6.1	2554.3	-8.4	598.6	-3.4	4838.3	-15.8	5.62
2005/7/15	801.1	1.2	488.7	-0.1	2618.2	2.5	600.5	0.3	5000.1	3.3	5.72
2005/7/22	754.3	-5.8	485.1	-0.7	2320.1	-11.4	558.1	-7.1	4861.8	-2.8	5.72
2005/7/29	752.1	-0.3	494.5	1.9	2250.3	-3.0	563.5	1.0	4698.9	-3.4	5.83
2005/8/5	745.0	-0.9	498.8	0.9	2176.5	-3.3	549.0	-2.6	4845.3	3.1	5.91
2005/8/12	761.3	2.2	499.3	0.1	2285.5	5.0	567.0	3.3	4828.4	-0.3	5.79
2005/8/19	756.2	-0.7	488.4	-2.2	2313.9	1.2	570.0	0.5	4653.3	-3.6	5.78

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。