

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 住宅販売は過去2番目の高水準を維持(05年9月住宅販売) 発表日:05年10月27日(木)

~ 雇用・所得の拡大等に加えて、ハリケーンに絡む需要増が住宅需要を下支え ~ (No.U1-133)

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						
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	1293	6220	+10.4	+8.7	4.3	+1.8	5.69	70	2041	1724	37	280	2062
05/06	1298	6390	+5.1	+8.2	4.3	+2.5	5.57	72	2065	1716	37	312	2132
05/07	1354	6230	+1.0	+9.3	4.2	1.6	5.72	70	2062	1732	36	294	2171
05/08	1197	6340	+5.6	+11.6	4.9	+0.4	5.77	67	2038	1703	40	295	2138
05/09	1222	6380	+6.1	+10.1	4.9	+0.3	5.83	65	2108	1747	58	303	2219
05/10						2.6	6.04	67					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比+0.9%の

760.2万戸

05年9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、760.2万戸と前月比+0.9%増加し、過去2番目の高い水準となった。通常的需求に加えて、ハリケーンの被災地区周辺で住宅販売が増加した。9月の中古住宅は638.0万戸と前月比+0.6%増加し過去2番目の高い水準となった。一方、9月の新築住宅は122.2万戸と前月比+2.1%増加したものの、6、7、8月に合計で6.5万戸下方改定されたうえ、市場予想の125.0万戸を下回った。とはいえ、9月は住宅購入需要が中古住宅シフトした影響が大きいことや、120万戸台と高い水準であることから、市場の反応ほど弱い内容ではない。住宅販売は、住宅購入意欲の強い層の人口に占める比率が高いなか、雇用・所得の拡大、低い金利水準、緩和的な銀行の貸し出し基準など良好な借入環境の持続、住宅価格の上昇期待により堅調さを維持している。

住宅販売は10~12 月期も好調持続

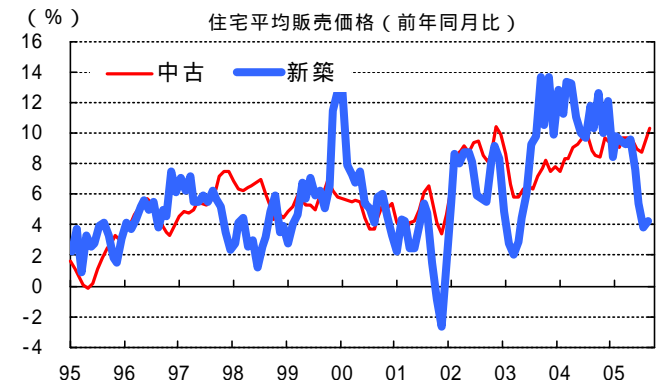
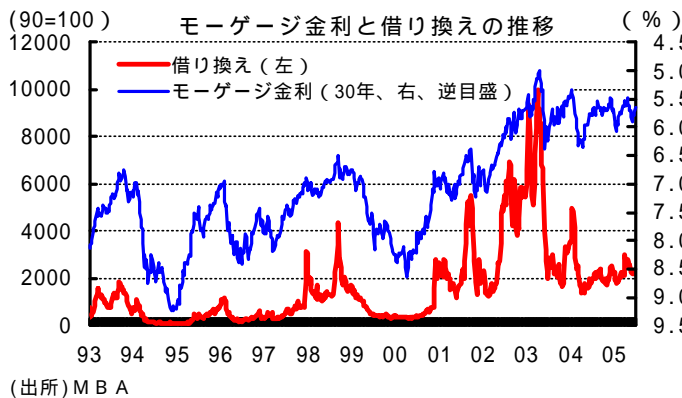
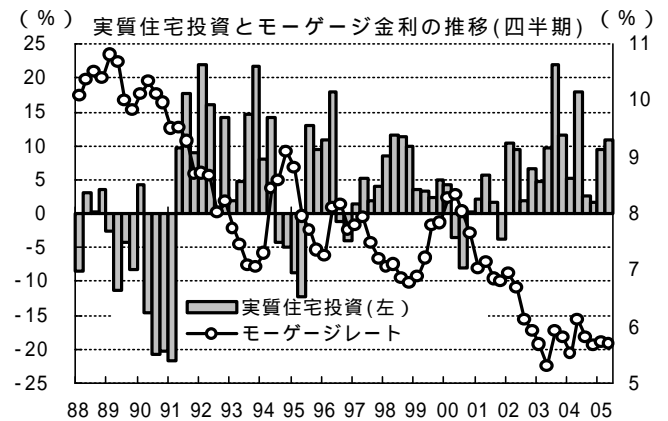
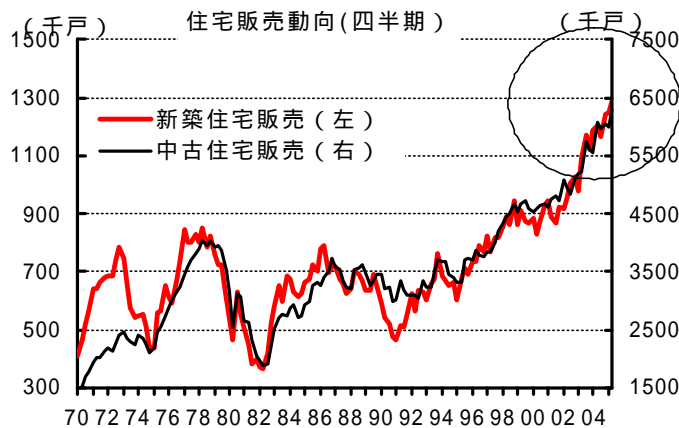
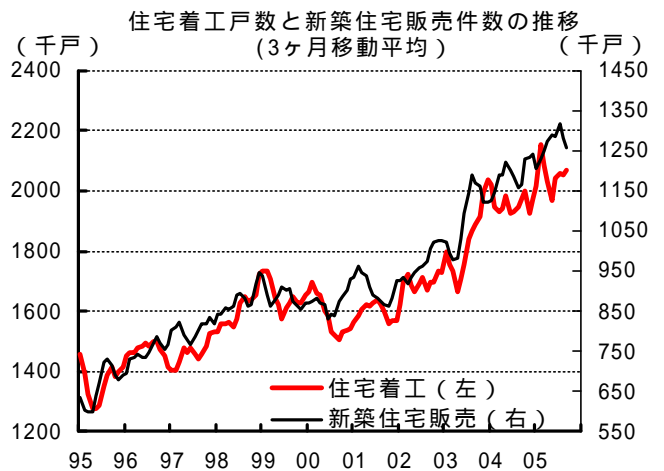
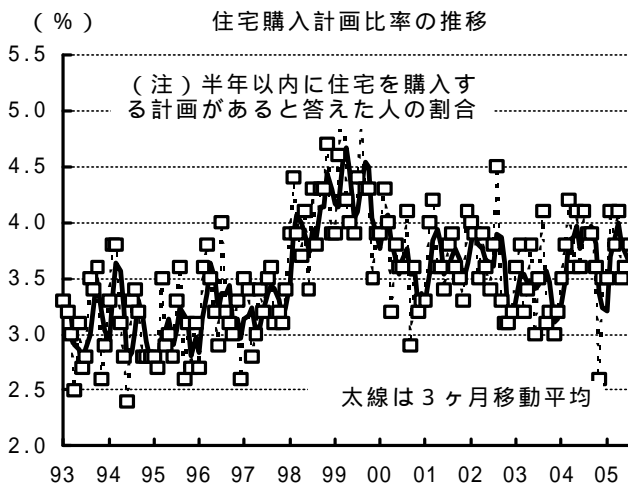
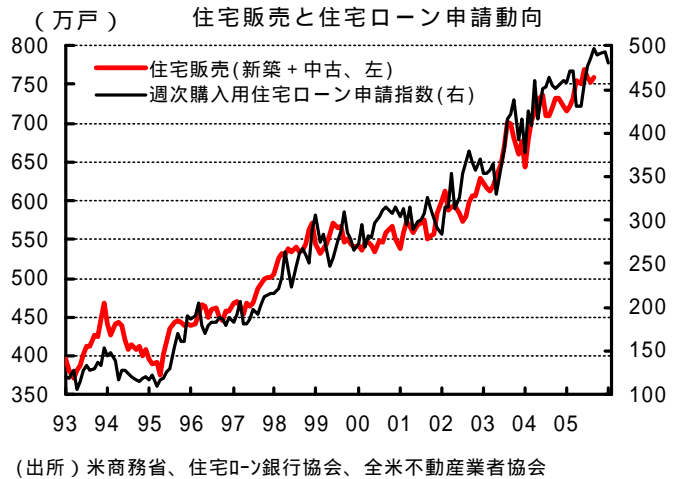
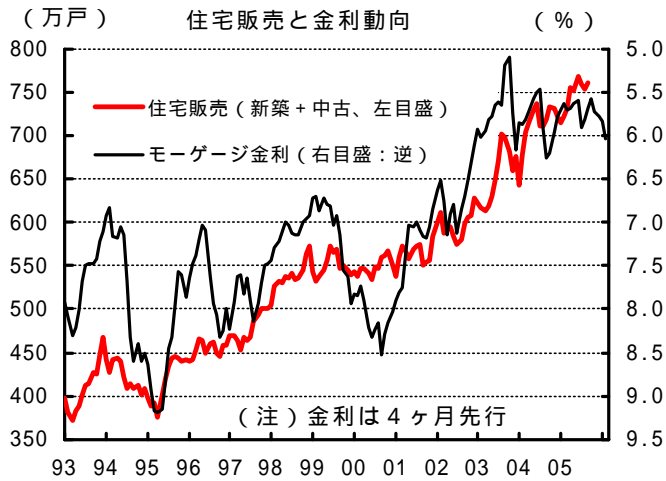
10月のNAHB住宅市場指数では、「客足指数」が50と前月から3ポイントの上昇、「現在の住宅販売指数」が73と前月比1ポイント上昇し水準も高く住宅需要の強い状態が持続していることを示唆している。その他の統計では、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入口ローン申請件数は、9月まで高水準を維持した後、金利上昇に伴い10月に水準が小幅切り下がっている。ただし、雇用・所得の拡大等による住宅購入需要の強さに加えて、ハリケーン「カトリーナ」「リタ」の襲来によって住宅を失った人々の一部に別の場所で住宅を購入する動きが出ているため、10~12月期の住宅販売も好調を維持する公算が大きい。

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、9月に前年同月比+10.1%と前月の同+11.6%から小幅鈍化した。しかし、7～9月期に前年同期比+10.3%と4～6月期の同+8.9%から加速していることから、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）を担保に借り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。このような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		購入	前週比	借換	前週比	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		
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
2005/8/26	722.5	-4.5	470.6	-3.6	2187.8	-5.4	546.6	-4.1	4402.9	-5.4	5.73
2005/9/2	771.6	6.8	499.1	6.1	2357.1	7.7	594.6	8.8	4477.6	1.7	5.64
2005/9/9	760.6	-1.4	513.4	2.9	2198.7	-6.7	572.5	-3.7	4696.8	4.9	5.72
2005/9/16	772.2	1.5	500.3	-2.6	2353.7	7.0	568.2	-0.8	5043.1	7.4	5.81
2005/9/23	721.2	-6.6	483.1	-3.4	2106.6	-10.5	538.3	-5.3	4552.3	-9.7	5.85
2005/9/30	713.5	-1.1	473.8	-1.9	2107.4	0.0	524.8	-2.5	4664.3	2.5	5.94
2005/10/7	694.8	-2.6	469.5	-0.9	2004.9	-4.9	513.1	-2.2	4498.1	-3.6	5.98
2005/10/14	737.5	6.1	503.9	7.3	2095.7	4.5	546.1	6.4	4741.8	5.4	6.09
2005/10/21	679.1	-7.9	466.4	-7.4	1916.8	-8.5	502.1	-8.1	4386.3	-7.5	6.06

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。