

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 住宅販売はピークアウトしたが利上げ継続の公算(05年11月住宅販売) 05年12月29日(木)
 ~金利の上昇によって7~9月期をピークに減少~ (No. UI-172)

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 : seiiji@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 | 住宅許可 | 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 | | | | | | | |
| 04/11 | 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 | +6.2 | +8.2 | 4.3 | +2.5 | 5.57 | 72 | 2065 | 1716 | 37 | 312 | 2132 | |
| 05/07 | 1371 | 6230 | +3.6 | +9.3 | 4.1 | ▲1.6 | 5.72 | 70 | 2062 | 1732 | 36 | 294 | 2171 | |
| 05/08 | 1274 | 6340 | +8.4 | +11.6 | 4.5 | +0.4 | 5.77 | 67 | 2081 | 1719 | 43 | 319 | 2138 | |
| 05/09 | 1260 | 6390 | +10.7 | +10.2 | 4.7 | +0.3 | 5.83 | 65 | 2160 | 1791 | 59 | 310 | 2219 | |
| 05/10 | 1404 | 6230 | +0.3 | +11.1 | 4.2 | ▲4.7 | 6.09 | 68 | 2017 | 1725 | 31 | 261 | 2103 | |
| 05/11 | 1245 | 6110 | +0.0 | +9.5 | 4.9 | +1.7 | 6.28 | 61 | 2123 | 1808 | 38 | 277 | 2163 | |
| 05/12 | | | | | | ▲4.8 | 6.28 | 57 | | | | | | |

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比▲3.7%の 735.5万戸

05年11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、735.5万戸と前月比▲3.7%となった。中古住宅販売が611.0万戸と同▲1.9%減少し、新築住宅販売が124.5万戸と同▲11.3%減少した。販売の鈍化と供給増によって在庫率は中古が5.0ヶ月、新築が4.9ヶ月とともに前月から上昇した。

住宅販売は、金利の上昇によって2ヵ月連続で減少するなど、7~9月期をピークに水準が切り下がっている。ただし、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、銀行の貸し出し基準の緩和など良好な借入環境の持続、新築住宅販売価格の伸び鈍化、住宅価格の上昇期待等を背景に住宅販売は700万戸台を維持している。

住宅販売は2006年 1~3月期にかけて 700万戸の万台維持

他の指標でも、住宅需要のピークアウトが示されている。NAHB住宅市場指数では、12月に「客足指数」が39と前月から7ポイント低下、「現在の住宅販売指数」が63と前月比4ポイント低下している。また、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、金利上昇によってピークアウトが明確化している。しかしながら、雇用・所得の拡大が続いていること、政策金利の引き上げ後も銀行が貸出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、住宅購入ローン申請件数は高水準で推移している。

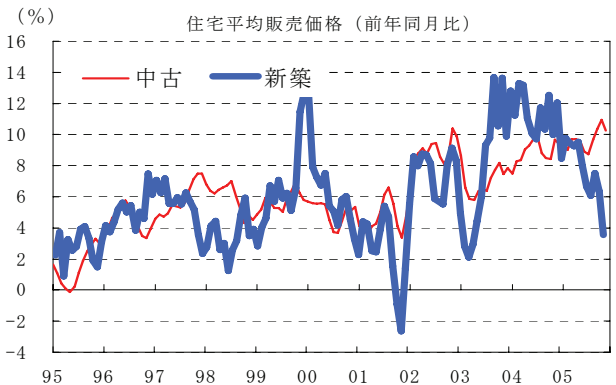
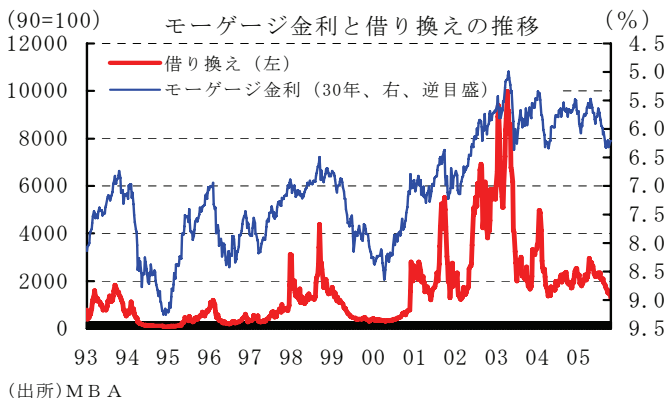
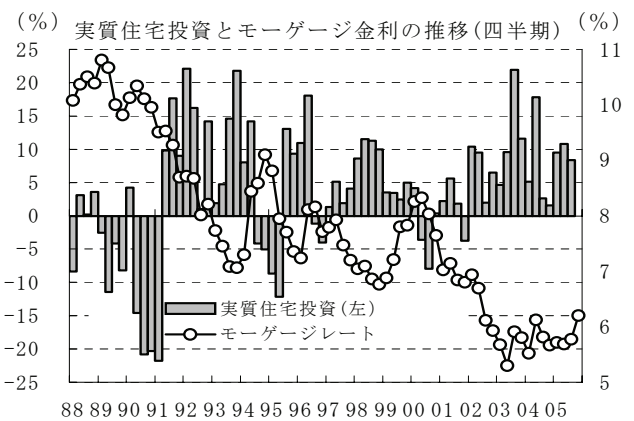
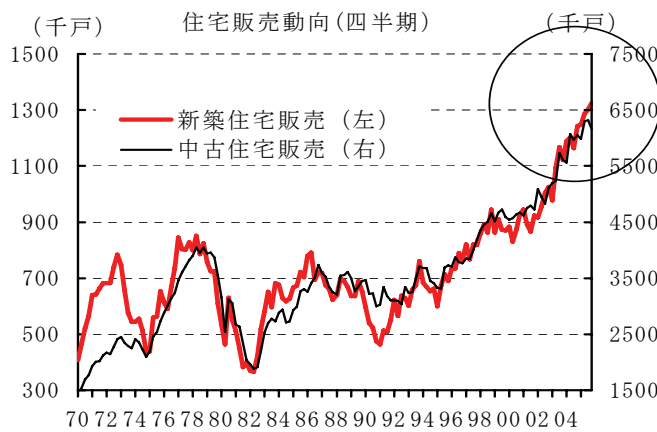
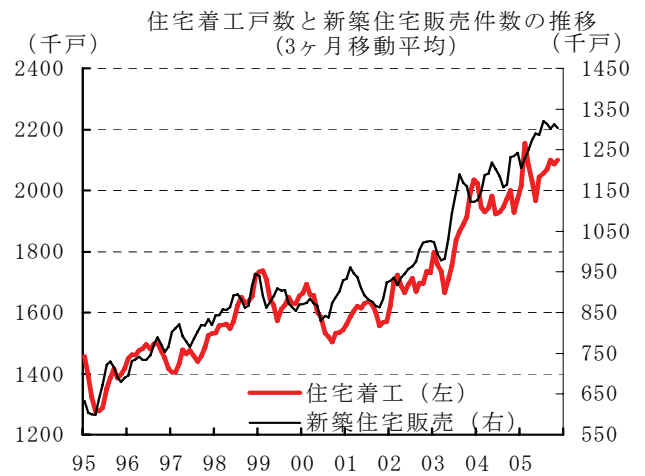
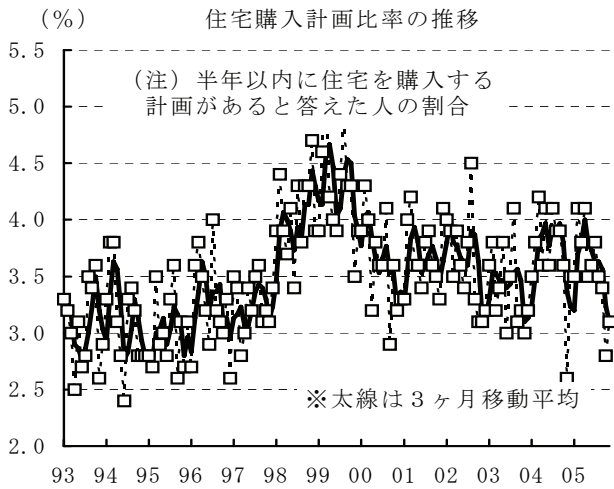
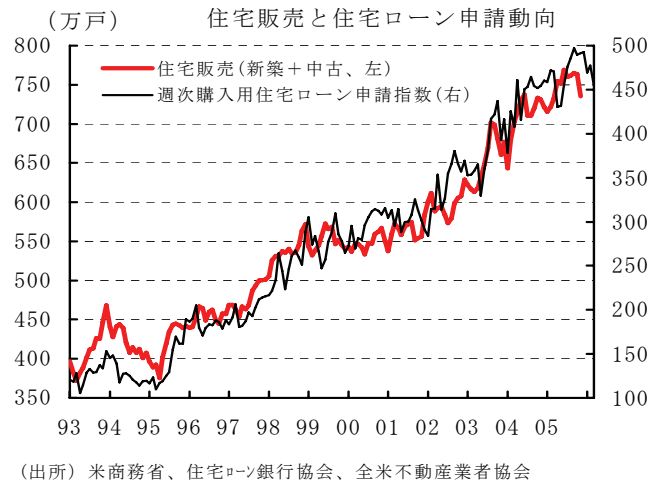
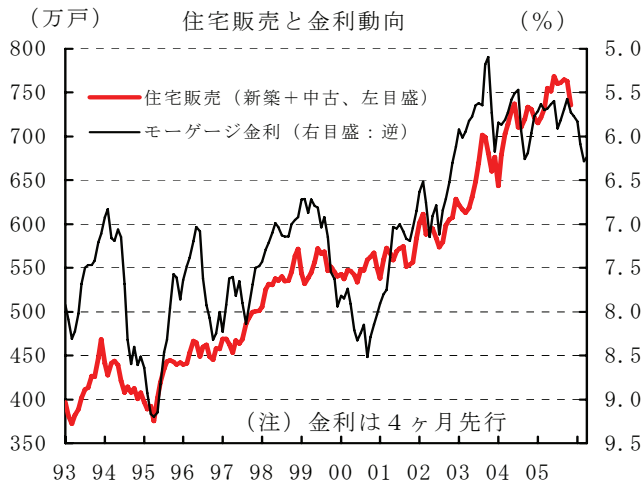
今後も、金利の上昇によって住宅販売は減少すると予想されるものの、雇用・所得の拡大等を背景に急減する可能性は小さい。加えて、ハリケーンの襲来によって住宅を失った人々が住宅を購入するとみられるため、2006年1~3月期にかけて住宅販売は700万戸台を維持すると予想される。

住宅資産からの資金調達は2006年1～3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、10、11月平均で前年同期比+10.3%と7～9月期の同+10.4%とほぼ変わらない高い伸びとなっていることから、10～12月期の全米住宅価格の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10～12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、2006年1～3月期にかけて家計の流動性増加に寄与しよう。このため、個人消費が好調を維持し、2006年1～3月期の成長率は潜在成長率を上回ると予想されることから、FRBは2006年前半に政策金利を4.75%まで引き上げると見込まれる。ただ、長期金利が現在のような低い水準にとどまれば、利上げによる景気抑制効果が弱まるため政策金利は5.00～5.25%まで引き上げられよう。

| | 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 | |
| 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 |
| 2005/10/28 | 646.7 | -4.8 | 437.6 | -6.2 | 1862.8 | -2.8 | 478.1 | -4.8 | 4175.2 | -4.8 | 6.21 |
| 2005/11/4 | 661.3 | 2.3 | 465.7 | 6.4 | 1798.8 | -3.4 | 473.8 | -0.9 | 4587.0 | 9.9 | 6.31 |
| 2005/11/11 | 657.6 | -0.6 | 477.9 | 2.6 | 1702.4 | -5.4 | 462.0 | -2.5 | 4750.2 | 3.6 | 6.33 |
| 2005/11/18 | 635.4 | -3.4 | 472.3 | -1.2 | 1584.1 | -6.9 | 445.0 | -3.7 | 4620.2 | -2.7 | 6.26 |
| 2005/11/25 | 624.1 | -1.8 | 476.2 | 0.8 | 1484.3 | -6.3 | 437.9 | -1.6 | 4522.0 | -2.1 | 6.20 |
| 2005/12/2 | 656.7 | 5.2 | 495.1 | 4.0 | 1596.4 | 7.6 | 460.3 | 5.1 | 4766.2 | 5.4 | 6.32 |
| 2005/12/9 | 619.3 | -5.7 | 477.9 | -3.5 | 1441.8 | -9.7 | 431.2 | -6.3 | 4555.3 | -4.4 | 6.28 |
| 2005/12/16 | 594.6 | -4.0 | 453.1 | -5.2 | 1418.1 | -1.6 | 419.8 | -2.6 | 4256.7 | -6.6 | 6.22 |
| 2005/12/23 | 554.1 | -6.8 | 432.9 | -4.5 | 1259.1 | -11.2 | 391.8 | -6.7 | 3953.6 | -7.1 | 6.21 |

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。