

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 住宅販売は緩やかに減少(05年12月新築住宅販売)

06年1月27日(金)

～金利の上昇によって7～9月期にピーク～

(No. UI - 189)

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)

住宅関連指標の動向

	住宅販売(1戸建て)		平均住宅販売価格		新築住宅 在庫率	中古住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利	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							一戸建て	2～4戸	5戸以上		
04/12	7217	1247	5970	+12.0	+8.2	4.1	3.9	0.3	5.68	71	2050	1713	48	289	2081
05/01	7154	1194	5960	+8.0	+9.9	4.4	3.8	8.6	5.63	70	2188	1769	48	371	2136
05/02	7217	1247	5970	+9.5	+8.9	4.4	4.1	+0.3	5.60	69	2228	1808	52	368	2093
05/03	7317	1307	6010	+11.0	+10.3	4.2	4.0	+5.6	5.91	70	1833	1550	34	249	2021
05/04	7549	1269	6280	+7.4	+9.8	4.3	4.1	+4.6	5.82	67	2027	1640	47	340	2148
05/05	7513	1293	6220	+10.4	+8.7	4.3	4.3	+1.8	5.69	70	2041	1724	37	280	2062
05/06	7688	1298	6390	+6.2	+8.2	4.3	4.4	+2.5	5.57	72	2065	1716	37	312	2132
05/07	7601	1371	6230	+3.6	+9.3	4.1	4.6	1.6	5.72	70	2062	1732	36	294	2171
05/08	7614	1274	6340	+8.4	+11.6	4.5	4.7	+0.4	5.77	67	2081	1719	43	319	2138
05/09	7639	1249	6390	+11.3	+10.2	4.8	4.6	+0.3	5.83	65	2160	1791	59	310	2219
05/10	7588	1358	6230	+0.6	+11.1	4.4	4.9	4.7	6.09	68	2051	1732	33	286	2103
05/11	7373	1233	6140	+1.0	+9.4	4.9	5.0	+1.7	6.28	61	2121	1798	33	290	2163
05/12	6989	1269	5720	4.0	+7.0	4.9	5.1	6.7	6.22	57	1933	1577	34	322	2075
06/01								+2.9	6.06	57					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比 5.2%の

698.9万戸

05年12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、698.9万戸と前月比 5.2%となった。新築住宅販売が126.9万戸と市場予想の122.5万戸への減少に反し前月比+2.9%と増加したものの、9、10、11月合計で6.9万戸下方改定されており市場予想よりも弱い内容といえる。一方、中古住宅販売は572.0万戸と同 1.9%減少した。中古の在庫率が販売の鈍化によって5.1ヶ月と上昇し、新築の在庫率は供給増により4.9ヶ月と前月と変わらずとなった。

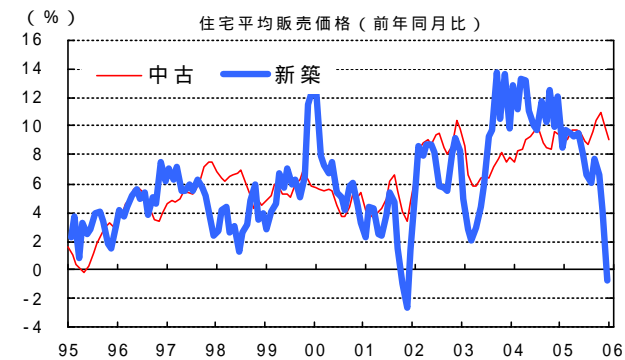
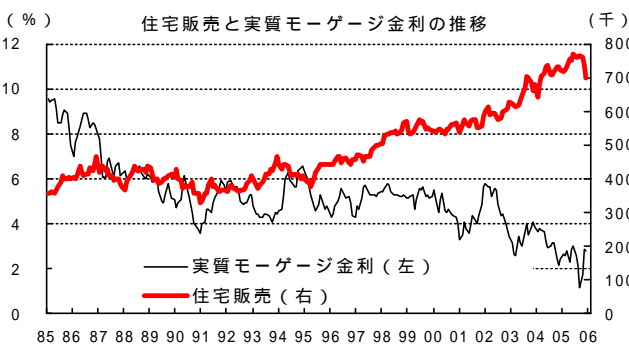
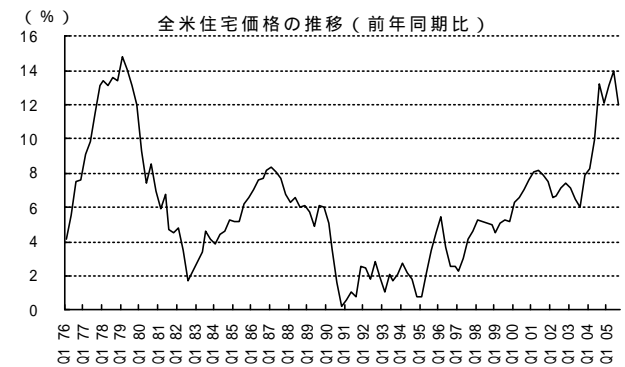
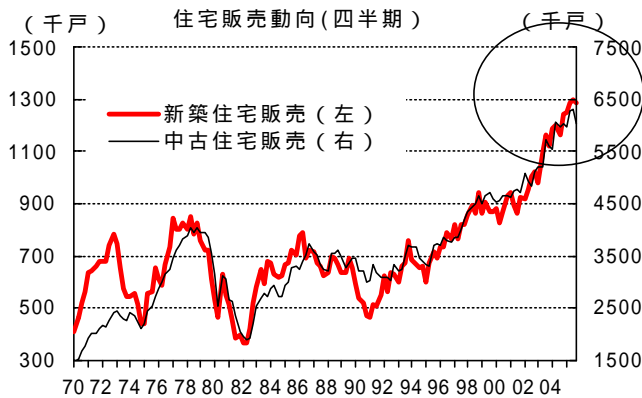
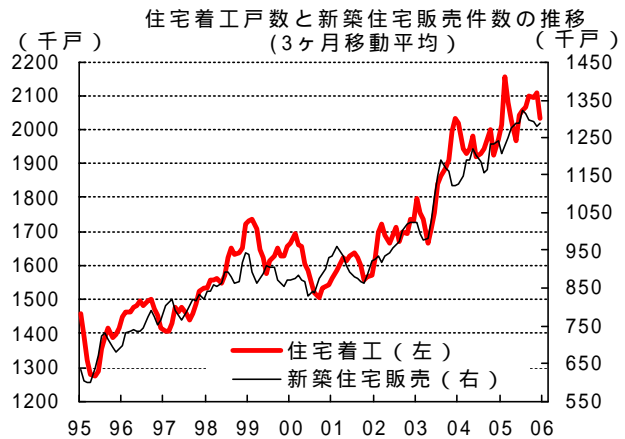
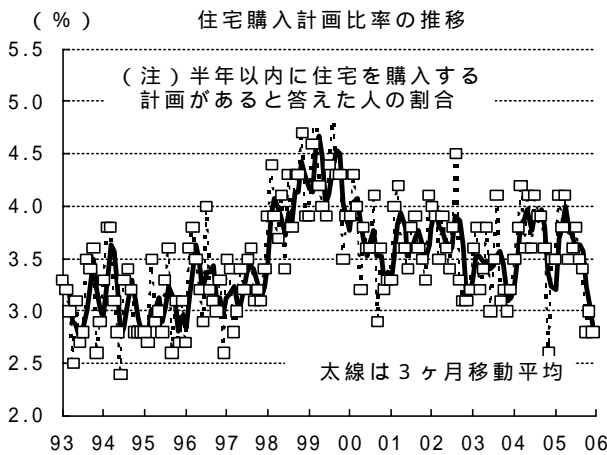
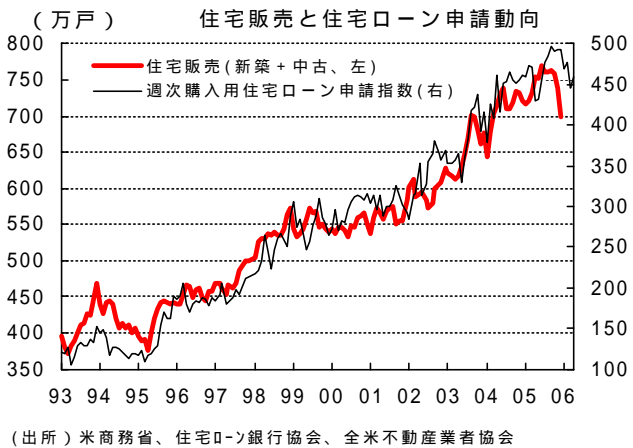
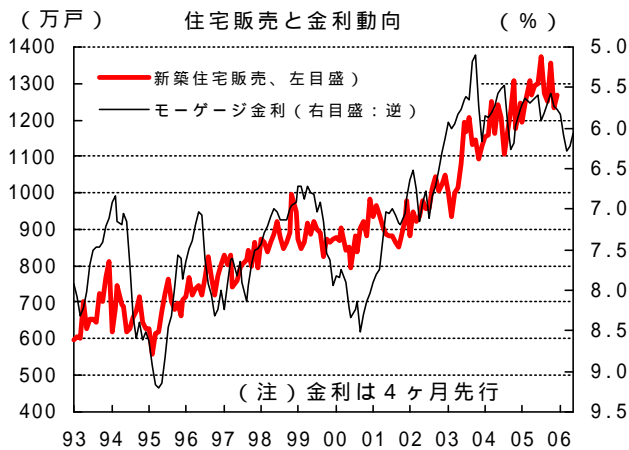
住宅販売は、2005年間では743.7万戸(新築128.0万戸、中古615.7万戸)と過去最高を更新した。住宅購入意欲の強い層の人口に占める比率が高いなか、雇用・所得の拡大、低い金利水準、銀行の貸し出し基準の緩和など良好な借入環境の持続等が需要を押し上げた。ただし、四半期ではモーゲージ金利の上昇によって05年7～9月期をピークに鈍化傾向を辿っている。

全米の住宅価格は緩やかに伸びが鈍化する見込み

新築住宅販売価格は、12月に前年同月比 4.0%と01年11月以来のマイナスとなった。50万ドルを上回る物件の販売が減少したように所得の伸び以上に住宅価格が上昇を続け、住宅価格の可処分所得比率は過去最高水準を更新していた。このため、比較的価格の安い物件に需要がシフトしている。しかし、中古住宅価格が高い伸びを維持しているように新築住宅価格が下落したからといって中古住宅価格、全米の住宅価格指数が下落することを示唆していない。実際、2001年末、2003年初に新築住宅販売価格の上昇率が急激に低下した時も、中古住宅価格、全米住宅価格指数は高い伸びが続いた。これらは、住宅需要全体の水準の影響を受けるためである。

今後、住宅販売は金利の上昇によって減少傾向を辿ると予想されるものの、雇用・所得が拡大傾向を辿ること、住宅購入意欲の強い層の人口に占める比率が高いこと、実質モーゲージ金利が歴史的にみて低い水準にとどまると予想されること等を背景に、住宅販売は緩やかな減少になると見込まれる。このため、中古住宅価格や全米住宅価格指数

の上昇鈍化も急激なものにはならず、住宅資産を担保としたファイナンスが縮小に転じる可能性は小さいといえよう。



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。