

U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

米国 中古への需要シフト等により減少ペース加速(06年2月新築住宅販売) 06年3月24日(金)
 ~住宅販売は緩やかなペースで減少持続~ (No. UI - 224)

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(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	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		
05/02	7317	1247	6070	+9.5	+8.9	4.4	4.1	+0.3	5.60	69	2228	1808	52	368	2093
05/03	7407	1307	6100	+11.0	+10.3	4.2	4.0	+5.6	5.91	70	1833	1550	34	249	2021
05/04	7539	1269	6270	+7.4	+9.8	4.3	4.1	+4.6	5.82	67	2027	1640	47	340	2148
05/05	7523	1293	6230	+10.4	+8.7	4.3	4.3	+1.8	5.69	70	2041	1724	37	280	2062
05/06	7628	1298	6330	+6.2	+8.2	4.3	4.4	+2.5	5.57	72	2065	1716	37	312	2132
05/07	7591	1371	6220	+3.6	+9.3	4.1	4.6	1.6	5.72	70	2062	1732	36	294	2171
05/08	7554	1274	6280	+8.4	+11.6	4.5	4.7	+0.4	5.77	67	2081	1719	43	319	2138
05/09	7539	1249	6290	+11.3	+10.2	4.8	4.6	+0.3	5.83	65	2160	1791	59	310	2219
05/10	7525	1345	6180	+1.4	+11.1	4.5	4.9	4.7	6.09	68	2051	1732	33	286	2103
05/11	7387	1237	6150	+4.0	+9.4	4.9	5.0	+1.7	6.28	61	2136	1803	38	295	2163
05/12	7135	1275	5860	+1.7	+6.8	4.8	5.1	6.7	6.22	57	1989	1613	32	344	2075
06/01	6997	1207	5790	+1.5	+8.8	5.3	5.3	+1.6	6.10	57	2303	1843	27	433	2216
06/02	7140	1080	6060	+2.6	+6.7	6.3	5.3	10.2	6.23	56	2120	1800	45	275	2179
06/03								2.0	6.35	55					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比+2.0%の

714.0万戸

06年2月の新築住宅販売が108.0万戸〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕と前月比 10.5%と市場予想の120.0万戸を大幅に下回った。2月の中古住宅販売は606.0万戸と同+4.7%増加しており、2月の住宅販売は714.0万戸(前月比+2.0%)と8ヵ月ぶりに前月比で増加した。1月の気温が平年よりも異常に高かったことから、足下で実態以上に強くみえているが、住宅販売がモーゲージ金利の上昇によって鈍化傾向を辿っている状況に変化はない。

中古の在庫率が販売の増加にもかかわらず供給の増加によって5.3ヵ月と高止まりし、新築の在庫率は販売減と供給増により6.3ヵ月まで上昇したことから、早晚住宅着工件数に波及するとみられる。

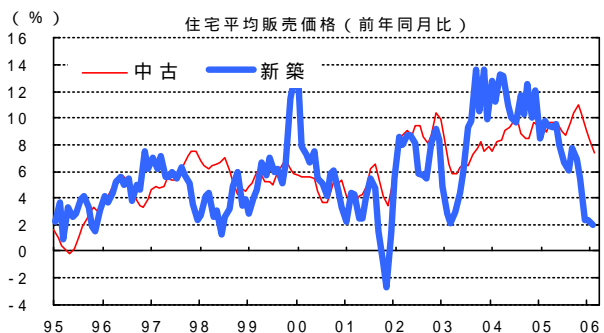
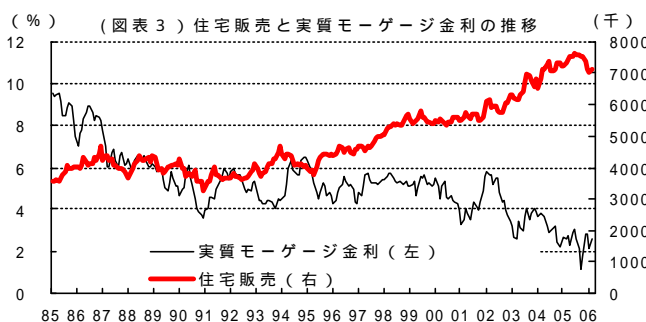
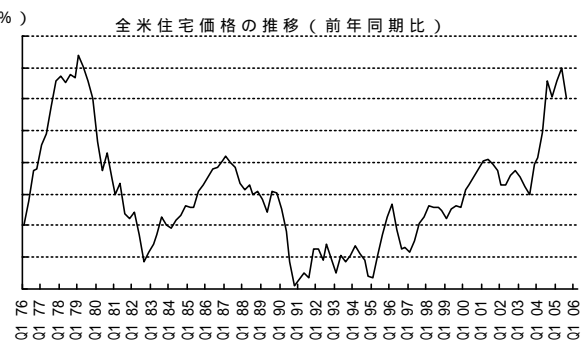
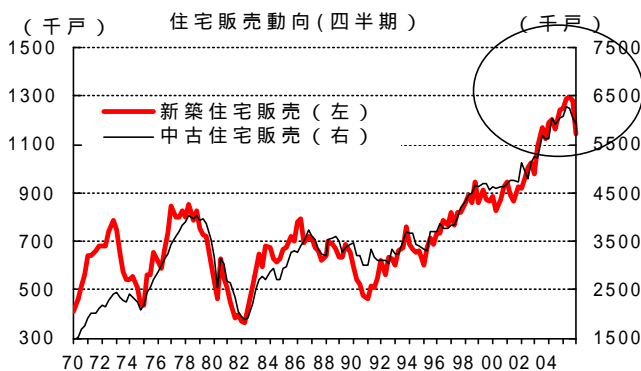
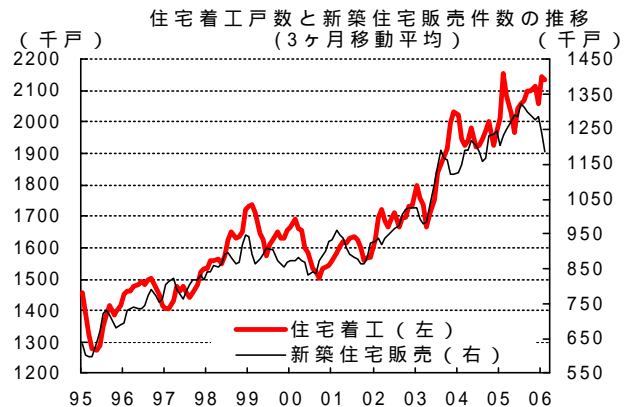
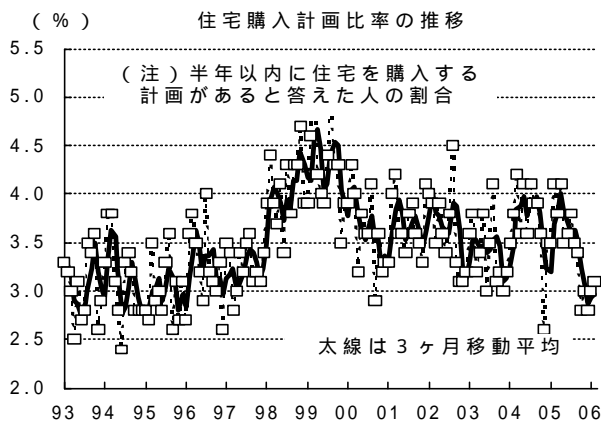
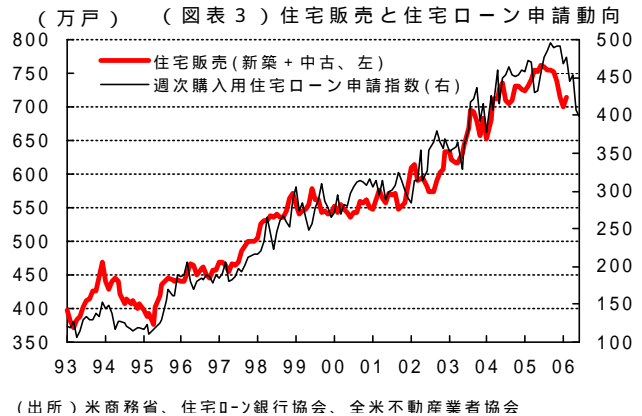
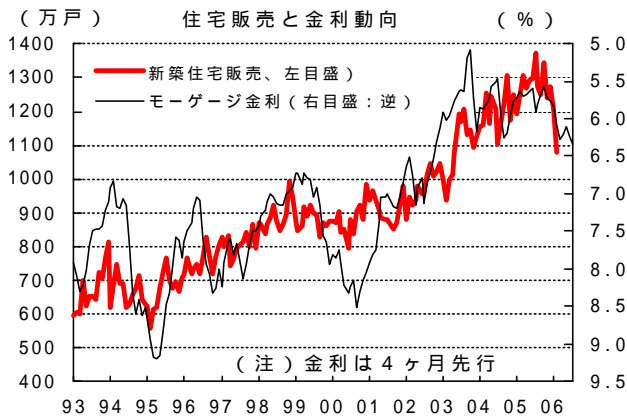
全米の住宅価格は緩やかに伸びが鈍化する見込み

新築住宅販売価格は、2月に前年同月比+2.6%と低い伸びが続いている。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まで上昇するなど購入環境は悪化している。このため、50万ドルを上回る物件の販売シェアが縮小し、15万ドル以下の物件の販売シェアが増加しているように、比較的価格の安い物件に需要がシフトしている。

他方、中古住宅価格は前月比+7%程度の伸びを維持しているように新築住宅価格の急激な鈍化が中古住宅価格、全米の住宅価格指数の急激な鈍化を示唆しない。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。

今後も、住宅販売は、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によって下支えされるものの、金利の上昇によって減少傾向を辿ると

予想される。このため、中古住宅価格や全米住宅価格指数も鈍化傾向を辿るとみられ、住宅資産を担保としたファイナンスの増加ペースも鈍化すると予想される。ただし、雇用・所得の拡大、金利収入の増加、株価資産の増加が見込まれることから、個人消費の大幅な減速は避けられる公算が大きい。



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。