

米国 価格の安い物件への需要が増加(06年3月新築住宅販売)

06年4月26日(水)

～住宅販売の減少傾向は変わらず～

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_ji@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	住宅販売			住宅許可	
	新築	中古	新築	中古							1戸建て	2～4戸	5戸以上		
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	4.2	+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	4.5	+2.5	5.57	72	2065	1716	37	312	2132
05/07	7591	1371	6220	+3.6	+9.3	4.1	4.5	▲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	4.8	▲4.7	6.09	68	2051	1732	33	286	2103
05/11	7387	1237	6150	+4.0	+9.4	4.9	4.9	+1.7	6.28	61	2136	1803	38	295	2163
05/12	7126	1266	5860	+2.1	+6.8	4.8	4.9	▲6.7	6.22	57	1989	1613	32	344	2075
06/01	6987	1197	5790	+2.6	+8.8	5.2	5.1	+1.6	6.10	57	2307	1849	27	431	2216
06/02	7116	1066	6050	+3.9	+5.8	6.3	5.1	▲10.2	6.23	56	2126	1807	36	283	2179
06/03	7283	1213	6070	▲3.6	+4.8	5.5	5.3	+0.2	6.38	54	1960	1591	35	334	2094
06/04								+1.2	6.53	50					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比+2.3%の 728.3万戸

06年3月の新築住宅販売が121.3万戸〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕と前月比+13.8%と3ヵ月ぶりに拡大した。12、1、2月合計で3.3万戸下方改定されたことを考慮しても、市場予想の111.0万戸を上回った。価格の安い物件への需要が高まり全体が押し上げられた。新築住宅販売価格は、3月に前年同月比▲3.6%と下落に転じた。所得の伸び以上に住宅価格が上昇を続けたため、住宅価格の可処分所得比率は過去最高水準まで上昇した。このため、20万ドル以下の物件の販売シェアが増加したように、価格の安い物件に需要がシフトしている。

一方、3月の中古住宅販売は607.0万戸と同+0.3%増加しており、3月の住宅販売は728.3万戸(前月比+2.3%)と2ヵ月連続の拡大となった。しかしながら、NAHB住宅市場指数が05年6月の72をピークに4月に50まで低下していること、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数が4月にかけて水準を切り下げていることから、住宅販売は減少傾向にあると判断される。

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ヵ月と上昇した。加えて、新築の在庫率は販売増により5.5ヵ月に低下したものの上昇傾向にあり、早晚住宅着工件数の鈍化に繋がるとみられる

販売は鈍化傾向

四半期でも、1～3月期の住宅販売は712.9万戸と良好な天候の日が多かったことなどを背景に予想よりも押し上げられたものの、モーゲージ金利の上昇によって10～12月期の734.6万戸から減少した。

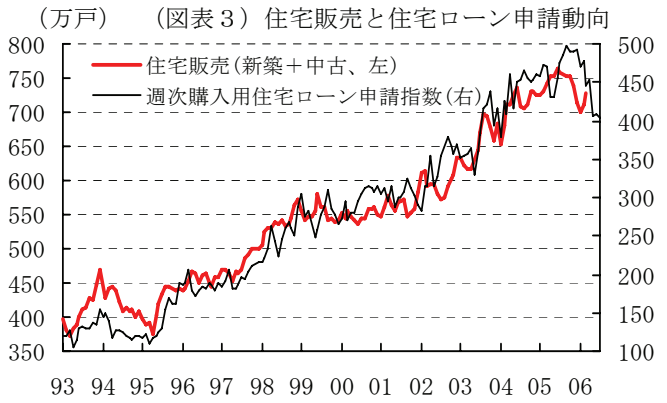
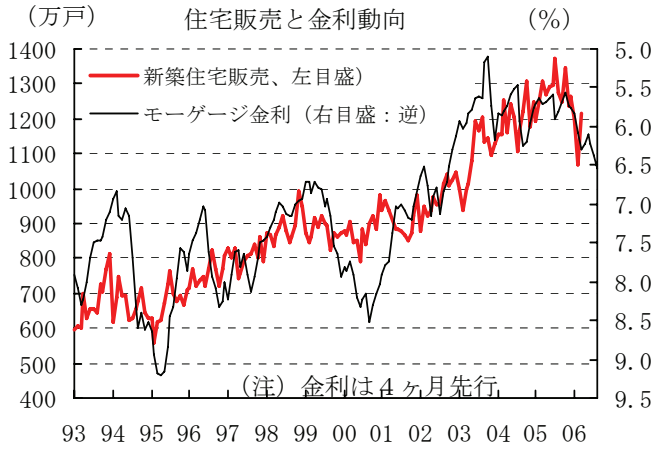
今後も、住宅販売
は鈍化傾向を辿る
公算

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こと等によって下支えされるものの、金利の上昇を背景に減少傾向を辿ると予想される。

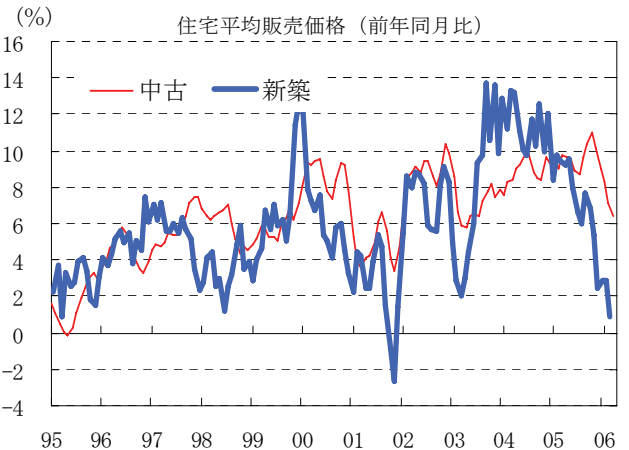
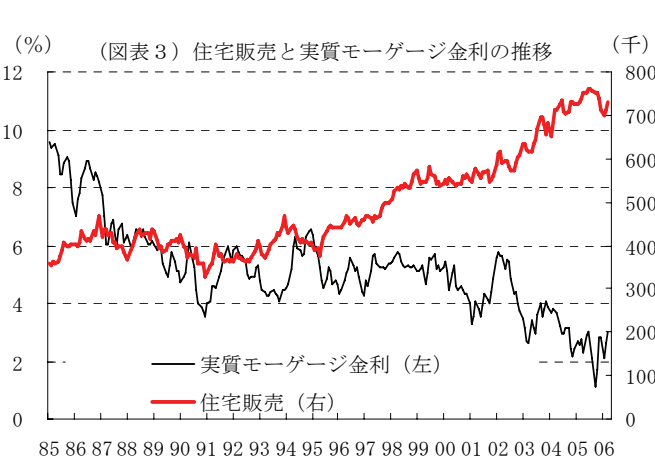
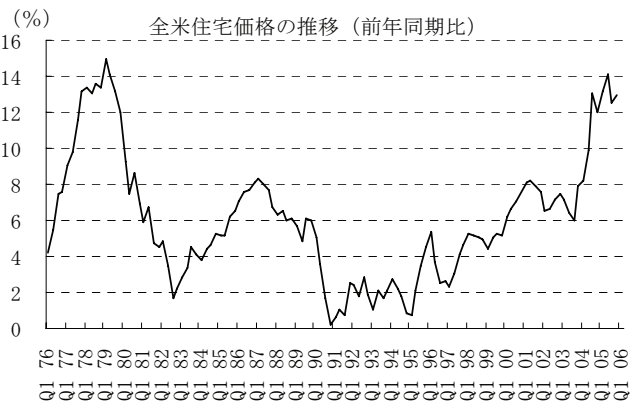
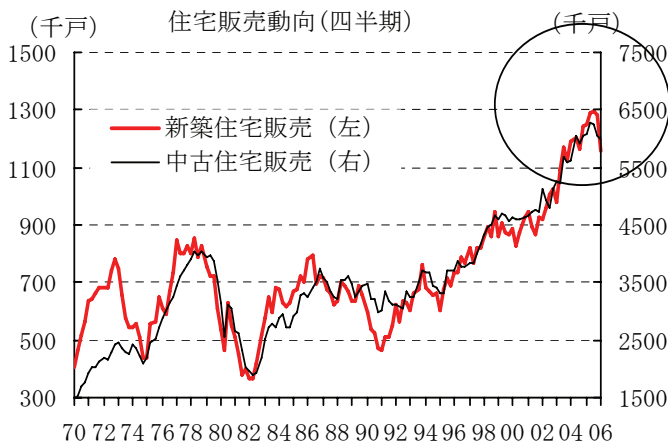
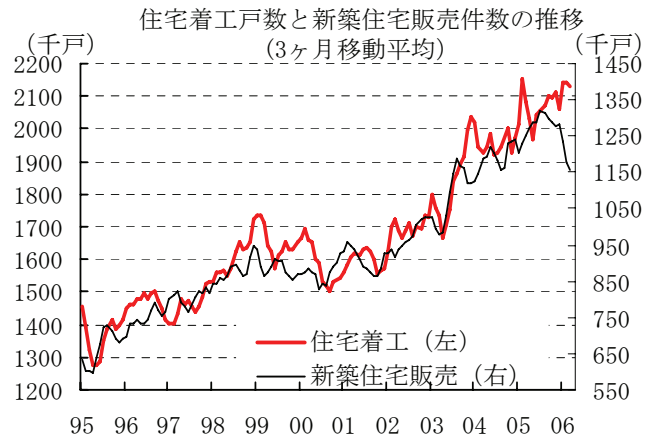
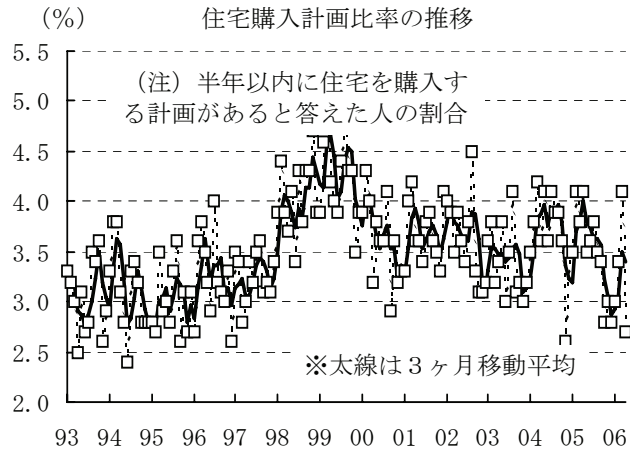
このため、中古住宅価格や全米住宅価格指数も鈍化傾向を辿るとみられ、住宅資産を担保としたファイナンスの増加ペースも鈍化すると見込まれる。ただし、雇用・所得の拡大、金利収入の増加、株価資産の増加が予想され、個人消費の大幅な減速は避けられる公算が大きい。

	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	
2006/1/27	626.8	-5.1	435.7	-8.0	1747.2	-1.5	456.8	-6.5	4190.2	-1.8	6.20
2006/2/3	619.3	-1.2	425.1	-2.4	1751	0.2	455.6	-0.3	4052.2	-3.3	6.25
2006/2/10	574.1	-7.3	391.7	-7.9	1636.7	-6.5	423.6	-7.0	3759.3	-7.2	6.25
2006/2/17	578.5	0.8	408.7	4.3	1571.4	-4.0	429.8	1.5	3697.8	-1.6	6.22
2006/2/24	571.5	-1.2	400.8	-1.9	1573.5	0.1	429.7	0.0	3545.8	-4.1	6.19
2006/3/3	575.6	0.7	399.0	-0.4	1614.4	2.6	435.3	1.3	3518.3	-0.8	6.31
2006/3/10	574.4	-0.2	403.0	1.0	1583.6	-1.9	428.8	-1.5	3626.8	3.1	6.42
2006/3/17	565.0	-1.6	393.6	-2.3	1574.5	-0.6	424.9	-0.9	3502.8	-3.4	6.31
2006/3/24	571.7	1.2	404.1	2.7	1558.4	-1.0	427.5	0.6	3595.7	2.7	6.36
2006/3/31	612.8	7.2	438.2	8.4	1640.8	5.3	459.5	7.5	3828.5	6.5	6.49
2006/4/7	579.4	-5.5	417.7	-4.7	1532.4	-6.6	433.8	-5.6	3633.3	-5.1	6.50
2006/4/14	569.6	-1.7	407.4	-2.5	1526.1	-0.4	424.8	-2.1	3605.3	-0.8	6.56
2006/4/21	548.6	-3.7	389.4	-4.4	1489.4	-2.4	413.0	-2.8	3392.0	-5.9	6.53

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。



(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会



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。