

米国 金利上昇により住宅販売は緩やかな減少トレンド(06年5月中古住宅販売)

06年6月27日(火)

～販売価格も鈍化傾向が持続しており住宅資産からの資金調達縮小を示唆～

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

	中古住宅販売		中古住宅販売価格		中古住宅 在庫率	モーゲージ		住宅市場 指数	住宅着工	住宅着工			
	コンドミニアム	一戸建て	中間	平均		購入指数	金利			一戸建て	2～4戸	5戸以上	
05/05	7140	910	6230	+11.7	+8.7	4.3	+1.8	5.69	70	2034	1717	37	280
05/06	7270	940	6330	+13.5	+8.2	4.5	+2.5	5.57	72	2078	1724	38	316
05/07	7130	910	6220	+13.4	+9.3	4.5	▲1.6	5.72	70	2070	1740	36	294
05/08	7210	930	6280	+16.4	+11.6	4.7	+0.4	5.77	67	2075	1713	43	319
05/09	7200	910	6290	+14.3	+10.2	4.6	+0.3	5.83	65	2158	1790	58	310
05/10	7050	870	6180	+16.9	+11.1	4.8	▲4.7	6.09	68	2046	1726	33	287
05/11	7030	880	6150	+13.3	+9.4	4.9	+1.7	6.28	61	2131	1795	38	298
05/12	6750	877	5860	+10.6	+6.8	4.9	▲6.7	6.22	57	2002	1633	31	338
06/01	6570	780	5790	+12.6	+8.8	5.1	+1.6	6.10	57	2265	1814	27	424
06/02	6900	850	6050	+10.4	+5.8	5.1	▲10.2	6.23	56	2132	1812	35	285
06/03	6900	860	6040	+7.8	+4.4	5.4	+0.2	6.38	54	1972	1615	36	321
06/04	6750	839	5910	+4.3	+3.7	5.9	+1.1	6.54	51	1863	1553	54	256
06/05	6670	852	5820	+6.4	+4.1	6.3	▲0.8	6.64	46	1957	1586	50	321
06/06							▲0.1	6.65	42				

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比▲1.2%の 676.0万戸

06年5月の中古住宅販売〔季節調整済み年率換算：以下同様〕は、667万戸と前月比▲1.2%となった。コンドミニアムとコープ住宅が83.9万戸と前月比+1.5%と増加した一方、一戸建てが582.0万戸と同▲2.0%と減少した。市場予想の660万戸を上回った（4月は1.0万戸下方改定）が、中古住宅販売は緩やかな減少傾向が持続しているとの見方に変化はない。中古住宅販売は、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、歴史的にみれば低い金利水準、緩和的な銀行の貸し出し基準などによって下支えされている。しかし、2、3、4月と金利上昇が続いた結果、中古住宅販売は減少した。

中古住宅の在庫率は、販売が減少したなかで供給が拡大したことから6.3ヵ月まで上昇した。

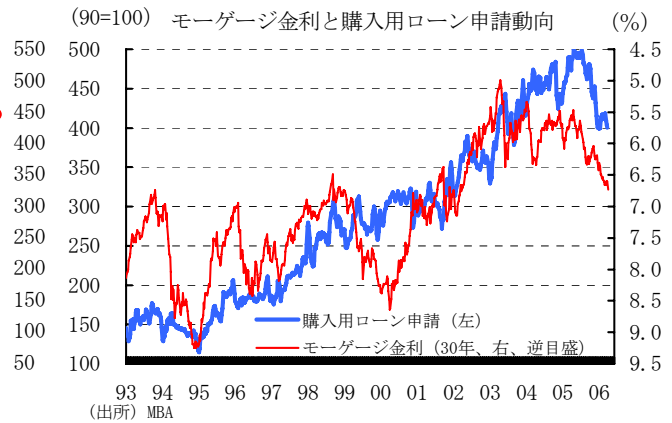
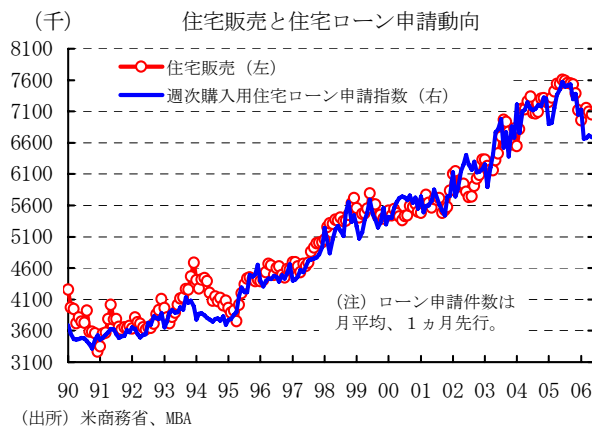
住宅販売に先行する 各指標は減少傾向持 続を示唆

他の指標でも、住宅需要の減少傾向が続いていることが示されている。NAHB住宅市場指数は、05年6月の72をピークに6月には42まで低下している。「客足指数」、「現在の住宅販売指数」も低下傾向を辿っている。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高い水準で推移しているが、金利上昇によってピークアウトしている。

今後も、雇用・所得の拡大、住宅購入需要の強い世代の人口に占める割合が高いこと等を背景に急減する可能性は小さいものの、モーゲージ金利の上昇によって住宅販売は減少傾向を辿ると予想される。

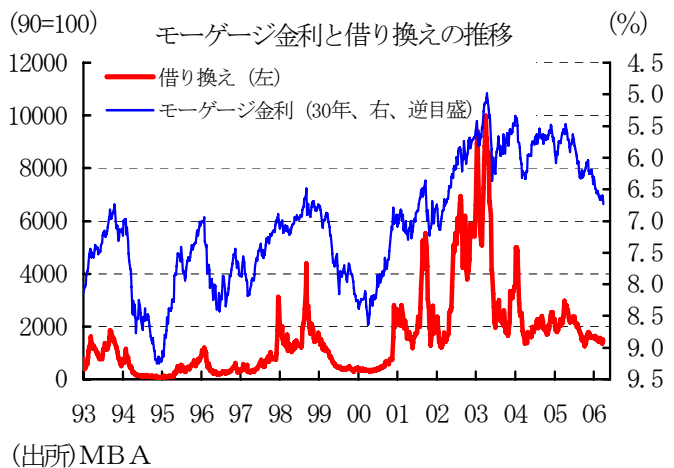
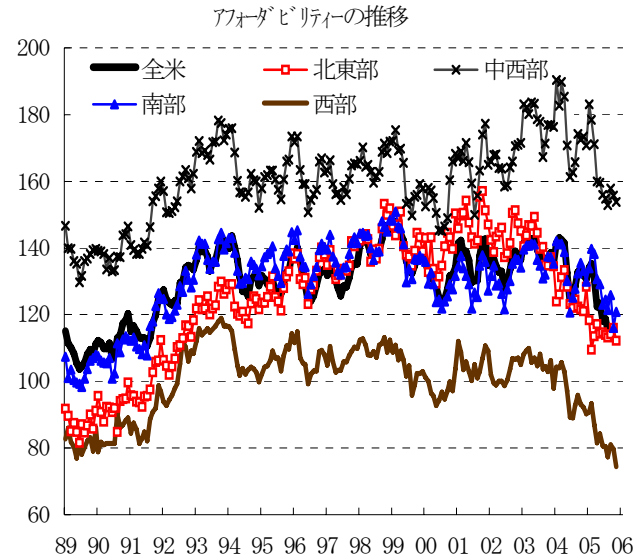
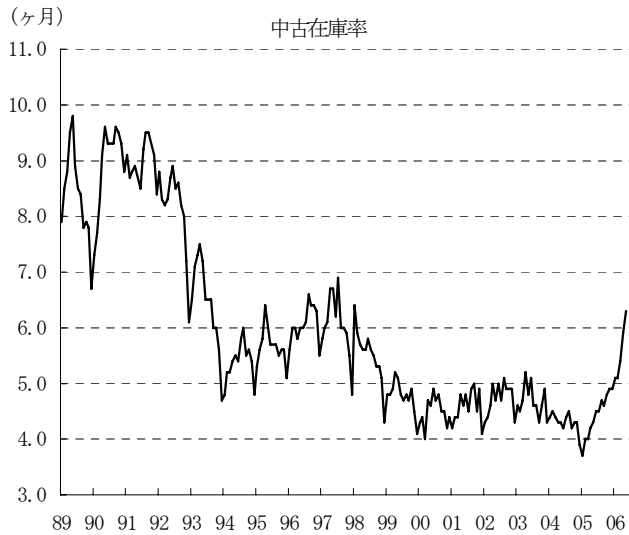
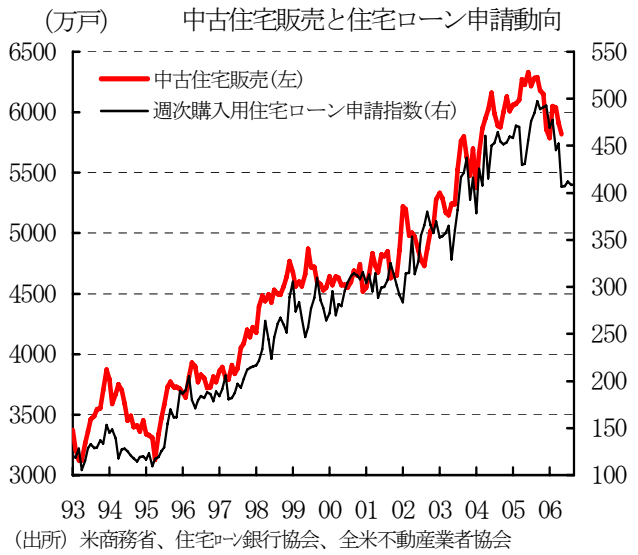
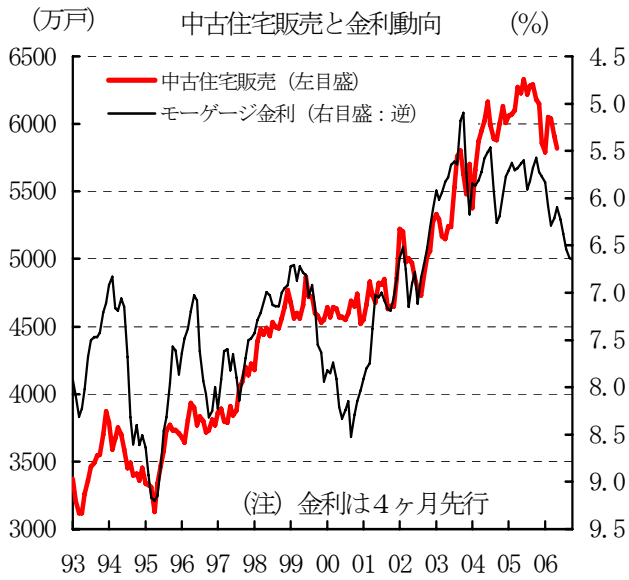
**住宅資産からの資金
調達拡大ペースは鈍
化傾向を辿ろう**

住宅関連資産からの資金調達動向では、全米住宅価格と概ね同様の動きをする中古住宅販売価格は、4、5月に前年同月比+3.9%と1～3月期の前年同期比+6.3%から鈍化していることから、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4～6月期も拡大ペースが鈍化していると見込まれる。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、4～6月期に続き7～9月期も家計の流動性増加ペースは鈍化しよう。もっとも、鈍化ペースが緩やかなものとなっていること、雇用・所得が拡大していることから、7～9月期の個人消費は前期比年率+3%程度を維持すると見込まれる。



	申請指数				住宅ローン金利 (30年、固定、約定ベース)						
		前週比	購入 前週比	借換 前週比	固定金利 前週比	変動金利 前週比	前週比				
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
2006/4/28	596.8	8.8	433.3	11.3	1565.6	5.1	448.5	8.6	3706.4	9.3	6.57
2006/5/5	562.1	-5.8	416.5	-3.9	1427.4	-8.8	421.2	-6.1	3517.7	-5.1	6.61
2006/5/12	588.0	4.6	426.7	2.4	1546.8	8.4	431.9	2.5	3861.9	9.8	6.66
2006/5/19	552.6	-6.0	396.4	-7.1	1480.5	-4.3	402.5	-6.8	3699.0	-4.2	6.61
2006/5/26	541.9	-1.9	395.5	-0.2	1409.0	-4.8	393.6	-2.2	3649.1	-1.3	6.66
2006/6/2	534.4	-1.4	395.6	0.0	1356.0	-3.8	395.5	0.5	3447.3	-5.5	6.60
2006/6/9	571.9	7.0	414.6	4.8	1499.4	10.6	415.2	5.0	3856.1	11.9	6.61
2006/6/16	567.6	-0.8	414.8	0.0	1466.1	-2.2	419.0	0.9	3682.4	-4.5	6.73

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。