

## 米国 新築住宅販売は最悪期を脱した可能性(06年11月新築住宅販売)

発表日：06年12月27日(水)

～金利の低下によって年明けにも中古も含めた住宅販売は下げ止まる公算～

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](mailto:sei.ji@dlri.dai-ichi-life.co.jp))

住宅関連指標の動向

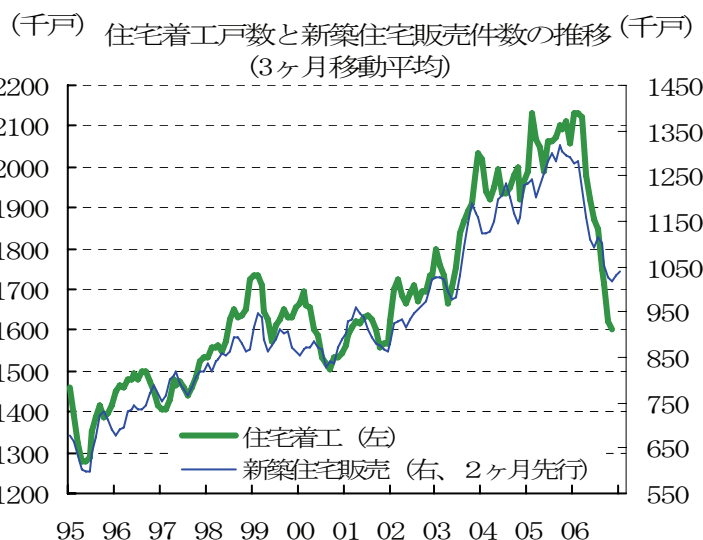
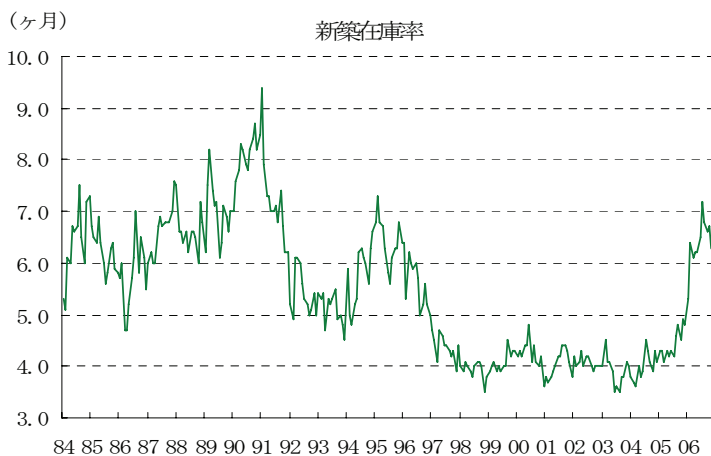
	住宅販売(1戸建て)		平均住宅販売価格		新築住宅 在庫率	中古住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利	住宅市場 指数	住宅着工	住宅着工			住宅許可	
	新築	中古	新築	中古							1戸建て	2～4戸	5戸以上		
06/01	6963	1173	5790	+6.4	+8.8	5.3	5.3	+1.6	6.10	57	2265	1814	27	424	2195
06/02	7088	1038	6050	+6.5	+5.8	6.4	5.2	▲10.2	6.23	56	2132	1812	35	285	2147
06/03	7161	1121	6040	+3.2	+4.4	6.1	5.6	+0.2	6.38	54	1972	1615	36	321	2085
06/04	7031	1121	5910	+7.3	+3.7	6.2	6.1	+1.1	6.54	51	1832	1524	56	252	1973
06/05	6961	1101	5860	+2.3	+3.7	6.2	6.4	▲0.8	6.64	46	1953	1587	51	315	1946
06/06	6878	1078	5800	+9.1	+0.6	6.5	6.8	▲0.8	6.72	42	1833	1478	44	311	1869
06/07	6489	979	5510	+7.6	+0.7	7.2	7.3	▲2.1	6.71	39	1760	1445	83	232	1763
06/08	6531	1021	5510	+7.6	▲1.7	6.8	7.5	▲3.2	6.41	33	1659	1365	41	253	1727
06/09	6483	1053	5430	▲1.0	▲1.8	6.6	7.3	+3.3	6.28	30	1724	1393	29	302	1638
06/10	6513	1013	5500	+3.8	▲3.2	6.7	7.4	▲3.9	6.30	31	1488	1185	37	266	1553
06/11		1047		+0.2		6.3		+7.5	6.13	33	1588	1281	30	277	1513
06/12								+4.9	6.08	32					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

### 前月比+3.4%の 104.7万戸

06年11月の新築住宅販売は104.7万戸〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕、前月比+3.4%と2ヵ月ぶりの増加となった。市場予想の101.8万戸を上回ったうえ、8、9、10月合計で4.6万戸上方改定されており、市場予想よりも強い内容だった。モーゲージ金利の低下、住宅販売価格の実質的な低下、新規の購入需要の強まり、業者の販促等によって新築住宅販売は最悪期を脱した可能性が高い。

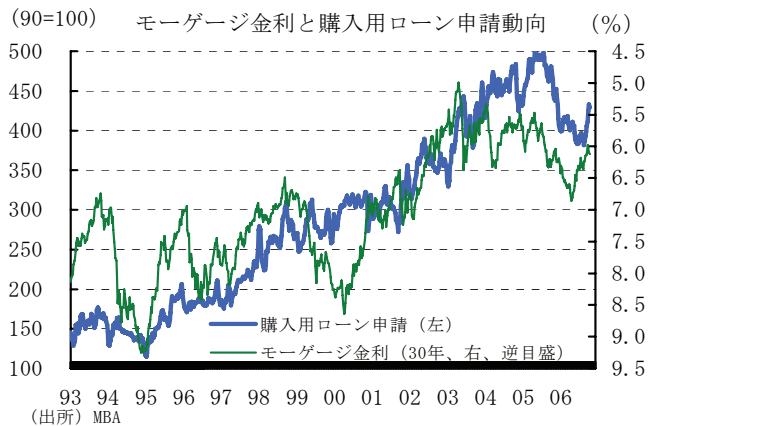
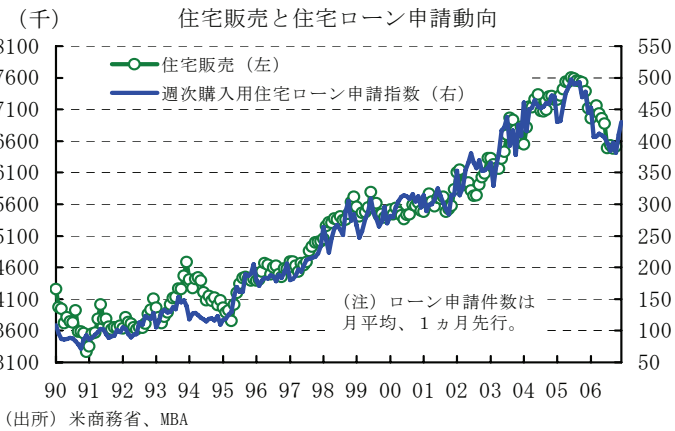
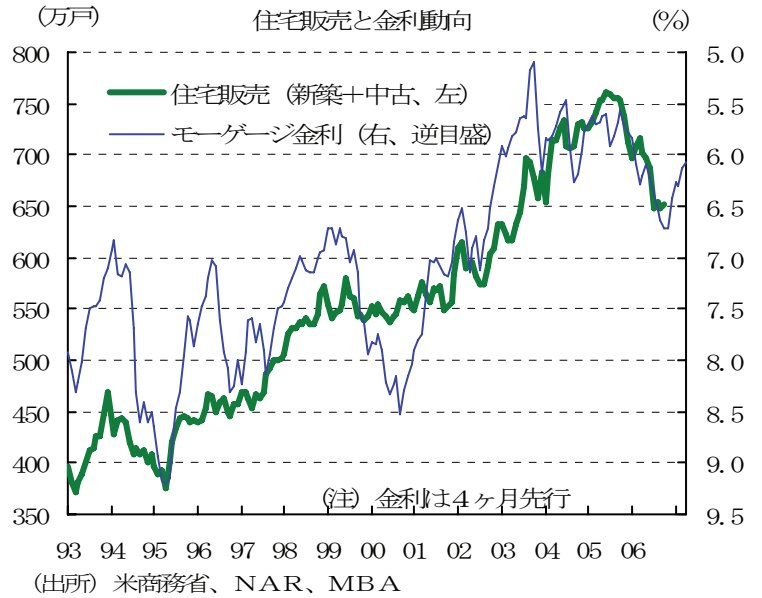
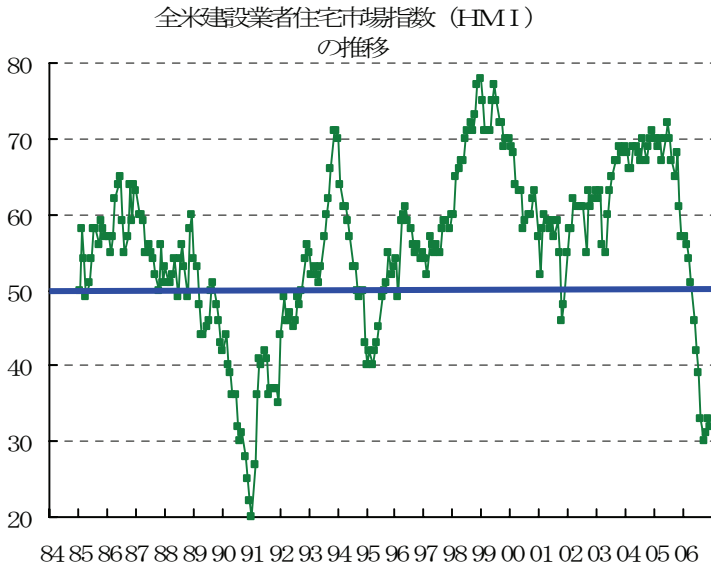
しかしながら、新築の在庫率が販売の増加により6.3ヵ月(前月6.7ヵ月)と低下したが、依然高い水準となっていることから、当面住宅着工件数の減少が続くとみられ、住宅投資は1～3ヵ月期にかけて縮小傾向を辿る公算が大きい。



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。

**モーゲージ金利の低下により年末から年明けにも住宅販売は下げ止まる公算**

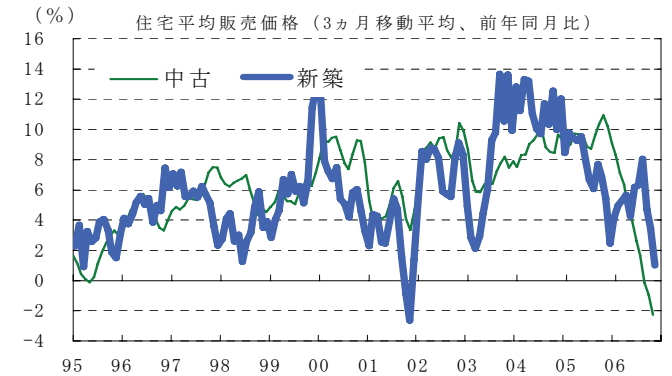
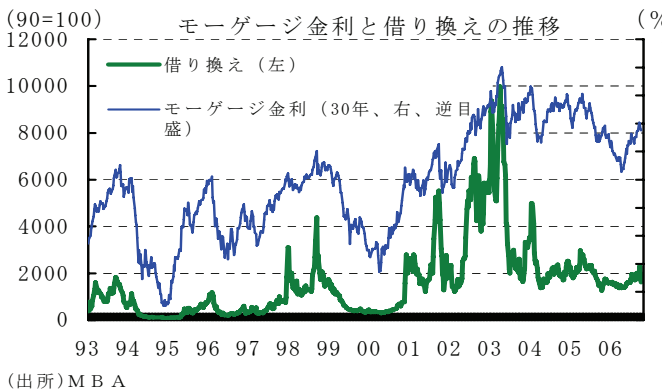
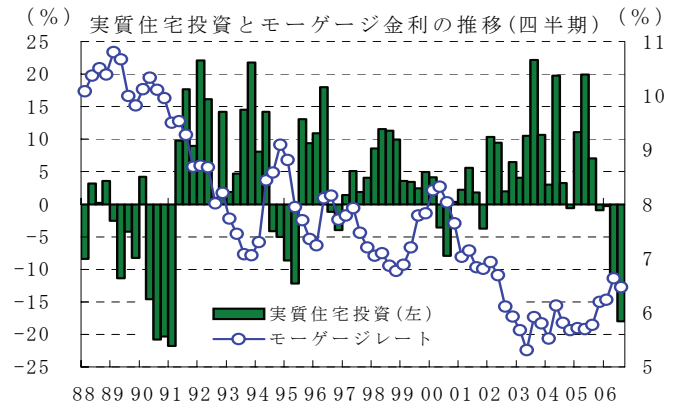
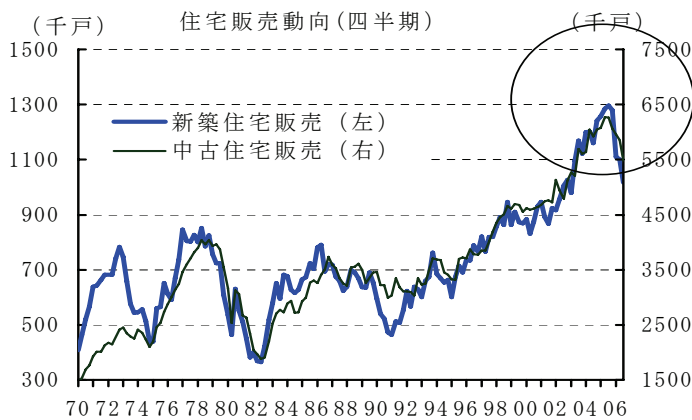
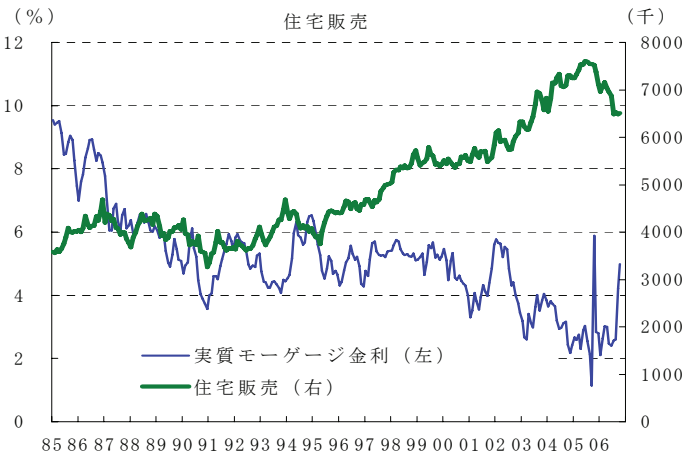
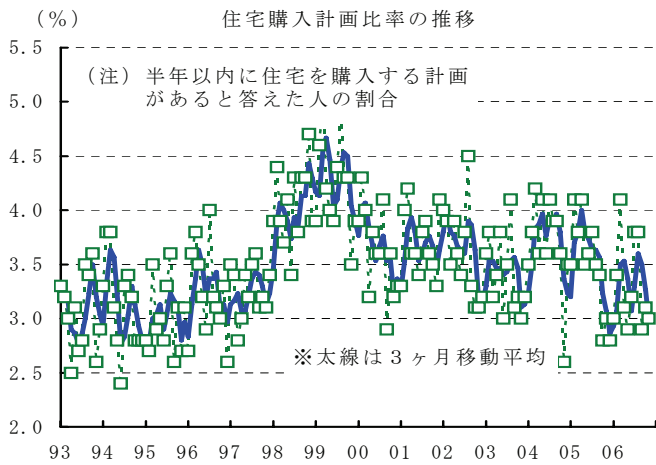
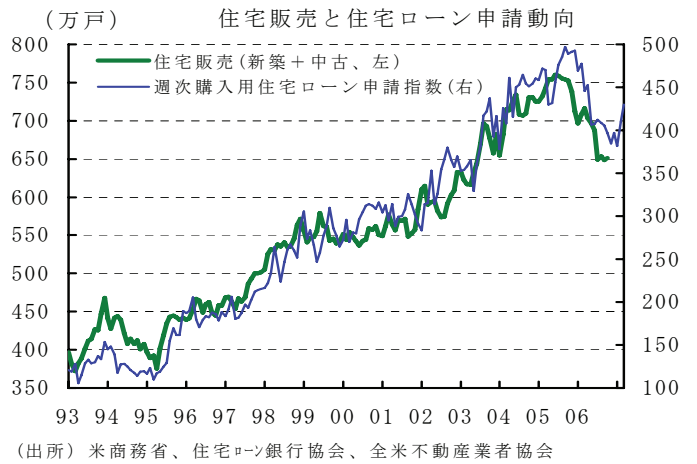
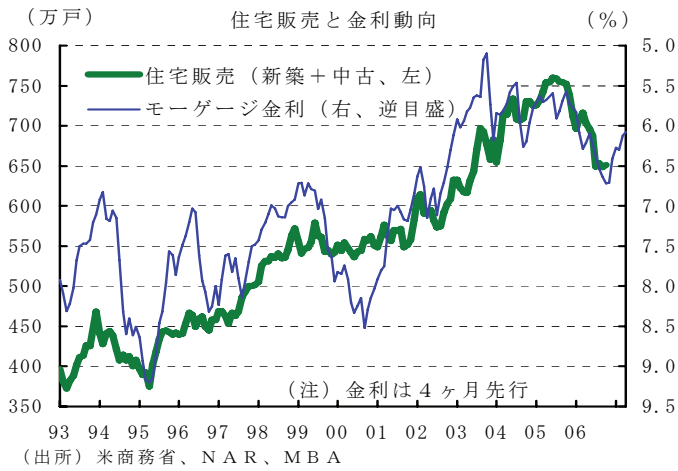
今後に関しては、NAHB住宅市場指数（50が拡大縮小の分岐点）は12月にかけて下げ止まっている。さらに、雇用・所得が拡大していること、銀行の貸出基準が引き締められていないこと、モーゲージ金利が低下したこと等を背景に、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数が11、12月と増加した。このことから、12月あるいは1月に住宅販売が下げ止まると予想され、遅れて影響を受ける住宅着工件数、住宅投資も2007年4～6月期に下げ止まる公算が大きい。



	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	
2006/10/13	585.8	-2.2	384.7	0.4	1758.2	-5.3	451.7	-1.7	3399.1	-3.7	6.33
2006/10/20	588.6	0.5	382.4	-0.6	1790.4	1.8	456.1	1.0	3367.0	-0.9	6.36
2006/10/27	570.8	-3.0	375.6	-1.8	1709.2	-4.5	443.6	-2.7	3239.5	-3.8	6.24
2006/11/3	620.9	8.8	402.2	7.1	1897.9	11.0	479.2	8.0	3593.3	10.9	6.24
2006/11/10	647.5	4.3	412.9	2.7	2022.2	6.5	506.0	5.6	3614.7	0.6	6.15
2006/11/17	623.6	-3.7	401.4	-2.8	1935.3	-4.3	487.0	-3.8	3489.4	-3.5	6.13
2006/11/24	599.0	-3.9	406.7	1.3	1749.6	-9.6	474.3	-2.6	3214.1	-7.9	6.13
2006/12/1	647.6	8.1	426.6	4.9	1989.7	13.7	516.7	8.9	3394.8	5.6	5.98
2006/12/8	721.2	11.4	463.8	8.7	2304.4	15.8	568.1	9.9	3933.4	15.9	6.02
2006/12/15	647.6	-10.2	436.5	-5.9	1968.8	-14.6	518.7	-8.7	3351.7	-14.8	6.10
2006/12/22	555.8	-14.2	390.2	-10.6	1604.6	-18.5	448.1	-13.6	2815.9	-16.0	6.12

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。



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。