

米国 金利の低下、販売価格の下落、資金の借り入れ易さ等を背景に下げ止まり (06年11月中古住宅販売)

発表日：06年12月28日(木)

～ただし、在庫の水準が高く住宅投資は4～6月期に増加に転じる見込み～

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 購入指数	モーゲージ 金利	住宅市場 指数	住宅着工			
	コンドミニアム	一戸建て		中間	平均						一戸建て	2～4戸	5戸以上
06/01	6570	781	5790	+12.6	+8.8	5.3	+1.6	6.10	57	2265	1814	27	424
06/02	6900	852	6050	+10.4	+5.8	5.2	▲10.2	6.23	56	2132	1812	35	285
06/03	6900	862	6040	+7.8	+4.4	5.6	+0.2	6.38	54	1972	1615	36	321
06/04	6750	836	5910	+4.3	+3.7	6.1	+1.1	6.54	51	1832	1524	56	252
06/05	6710	852	5860	+5.9	+3.7	6.4	▲0.8	6.64	46	1953	1587	51	315
06/06	6600	796	5800	+0.5	+0.6	6.8	▲0.8	6.72	42	1833	1478	44	311
06/07	6330	822	5510	+1.4	+0.7	7.3	▲2.1	6.71	39	1760	1445	83	232
06/08	6300	788	5510	▲2.4	▲1.7	7.3	▲3.2	6.41	33	1659	1365	41	253
06/09	6210	778	5430	▲1.9	▲1.8	7.3	+3.3	6.28	30	1724	1393	29	302
06/10	6240	734	5510	▲4.2	▲3.0	7.4	▲3.9	6.30	31	1488	1185	37	266
06/11	6280	757	5520	▲3.6	▲2.2	7.3	+7.5	6.13	33	1588	1281	30	277
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+0.6%の628 万戸

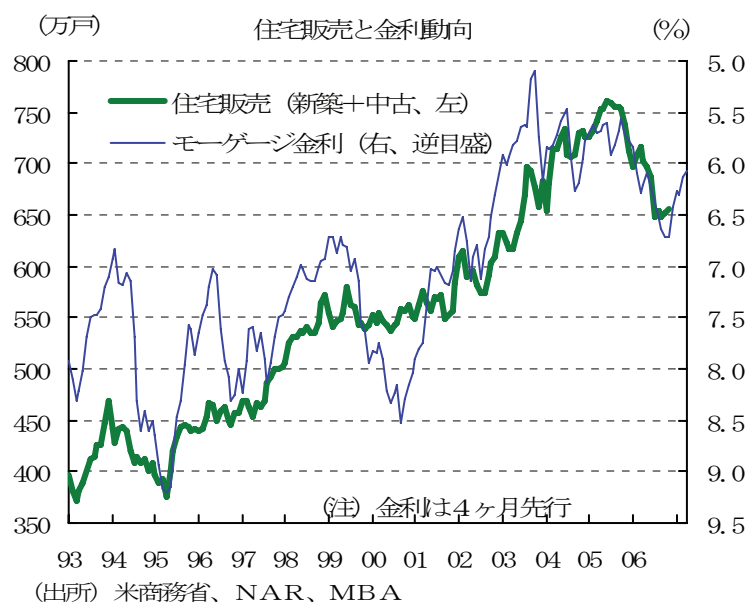
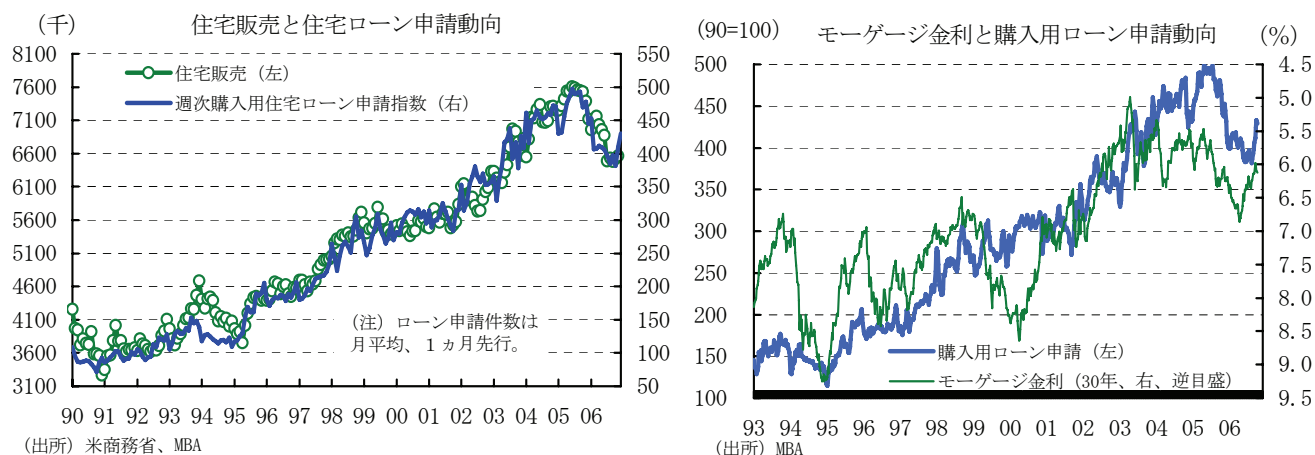
06年11月の中古住宅販売〔季節調整済み年率換算：以下同様〕は、628.0万戸と市場予想の619万戸への減少に反し、前月比+0.6%増加した。コンドミニアムとコープ住宅が75.7万戸の同+3.1%と4ヵ月ぶりの増加となり、一戸建てが552.0万戸の前月比+0.2%となった。モーゲージ金利の低下、販売価格の下落等を背景に、住宅販売は下げ止まった可能性が高い。

しかしながら、中古住宅の在庫率は11月で7.3ヵ月と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2007年1～3月期にかけて縮小傾向を辿る公算が大きい。

住宅販売は2007年1 ～3月期に増加に転じ る公算

今後に関しては、雇用・所得の拡大に加えて、銀行の貸出基準が引き締められていないため資金調達が容易な状況が続くなか、住宅販売に4ヵ月先行するモーゲージ金利が8月以降低下傾向を辿っていることから、年明けにも住宅販売は増加に転じると予想される。そして、遅れて影響を受ける住宅投資は、2007年4～6月期に増加に転じる公算が大きい。

実際、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、足下での金利低下の影響もあり11、12月に増加した。さらに、NAHB住宅市場指数(50が拡大縮小の分岐点)は、05年6月の72をピークに低下傾向を辿っていたが、足下で下げ止まっている。



住宅資産からの資金 調達拡大ペースは今 後も鈍化傾向を辿ろ う

住宅関連資産からの資金調達動向では、全米住宅価格よりも変動が大きいと同じ方向に動くことが多い中古住宅販売価格が11月に前年同月比▲2.2%と4ヵ月連続の下落となった。7～9月期の前年同期比▲0.9%（4～6月期同+2.6%）からマイナス幅が拡大しており、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10～12月期に拡大ペースが鈍化すると見込まれる。鈍化にとどまるのは、中古住宅販売価格が販売された物件の価格動向を示すため需要の影響が直ぐに出易い一方、全米住宅価格指数は同じ物件の価格動向を示すことから、変動率が緩やかになる傾向があるためである。

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。このため、2007年1～3月期の家計の流動性増加ペースは一段と鈍化すると予想される。ただし、住宅資産残高が増加を続けていること、ホーム・エクイティに対して借り入れ枠の設定がかなり小さく、急に借り入れができなくなるような状態には陥り難いこと、雇用・所得や株のキャピタルゲインの拡大が予想されることから、2007年1～3月期の個人消費の拡大ペースは前期比年率+2%台後半が見込まれる。

