

米国 年初の大雪、金利上昇の影響により減少幅拡大(2007年3月中古住宅販売)

発表日：2007年4月24日(火)

～供給減少も販売の大幅な減少で在庫率は高止まり～

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

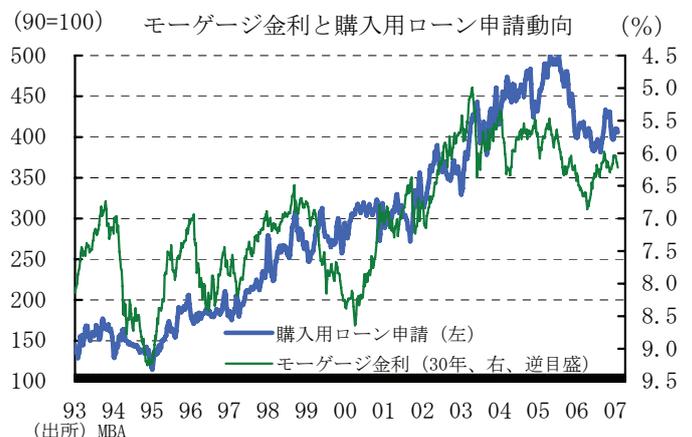
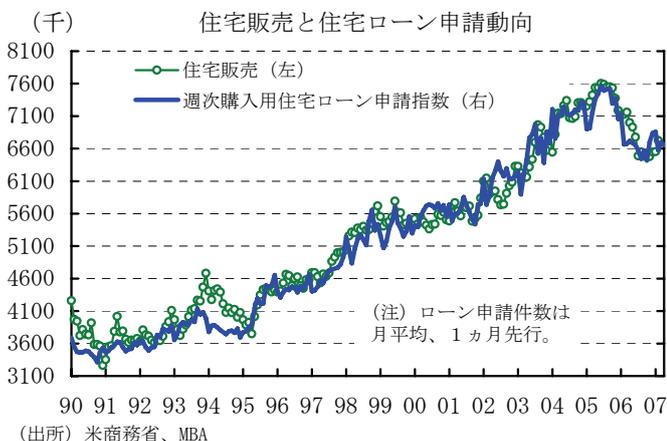
	中古住宅販売			中古住宅販売価格		中古住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利	住宅市場 指数	住宅着工			
	コンドミニアム	一戸建て	一戸建て	中間	平均					一戸建て	2～4戸	5戸以上	
06/03	6900	857	6040	+7.8	+4.4	5.6	+0.2	6.38	54	1972	1615	36	321
06/04	6710	834	5880	+4.3	+3.7	6.1	+1.1	6.54	51	1832	1524	56	252
06/05	6680	847	5830	+5.9	+3.7	6.4	▲0.8	6.64	46	1953	1587	51	315
06/06	6490	792	5700	+0.5	+0.6	6.9	▲0.8	6.72	42	1833	1478	44	311
06/07	6320	811	5510	+1.4	+0.7	7.3	▲2.1	6.71	39	1760	1445	83	232
06/08	6310	781	5530	▲2.4	▲1.7	7.3	▲3.2	6.41	33	1659	1365	41	253
06/09	6230	774	5460	▲1.9	▲1.8	7.3	+3.3	6.28	30	1724	1393	29	302
06/10	6270	752	5520	▲4.2	▲3.0	7.4	▲3.9	6.30	31	1478	1187	39	252
06/11	6250	756	5490	▲3.8	▲2.4	7.3	+7.5	6.13	33	1565	1271	20	274
06/12	6270	768	5500	▲0.4	▲0.3	6.6	+3.5	6.12	33	1633	1245	49	339
07/01	6440	769	5670	▲3.5	▲3.5	6.6	+0.3	6.21	35	1399	1119	23	257
07/02	6680	800	5880	▲0.9	▲0.2	6.8	▲6.7	6.16	39	1506	1194	31	281
07/03	6120	800	5320	▲0.9	▲1.1	7.3	+3.2	6.07	36	1518	1218	38	262
07/04							▲1.1	6.19	33				

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比▲8.4%の612
万戸

2007年3月の中古住宅販売〔季節調整済み年率換算：以下同様〕は、612.0万戸と前月比で▲8.4%低下し、市場予想の640万戸を下回った。コンドミニアムとコープ住宅が80.0万戸と前月と変わらずとなった一方、一戸建てが532.0万戸と前月比▲9.5%減少した。中古住宅販売統計は所有権が移転した時点でカウントされることから、1、2ヶ月遅れる傾向がある。このため、1、2月の悪天候や金利上昇の影響によって3月の中古住宅販売は大幅に減少した。もともと、天候要因を考慮すれば低いモーゲージ金利、販売価格の下落等を背景に住宅販売は緩やかな増加傾向にあるとみられる。

中古住宅の在庫率は供給が減少したもののそれを上回る販売の減少によって、3月に7.3ヵ月と上昇した。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4～6月期も大幅な減少が続く公算が大きい。



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。



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ものの同じ方向に動くことが多い中古住宅販売価格が1～3月期に前年同期比▲1.6%下落した。10～12月期の同▲1.9%からマイナス幅が縮小したが下落を続けており、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2007年1～3月期も拡大ペースが鈍化したと見込まれる。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。

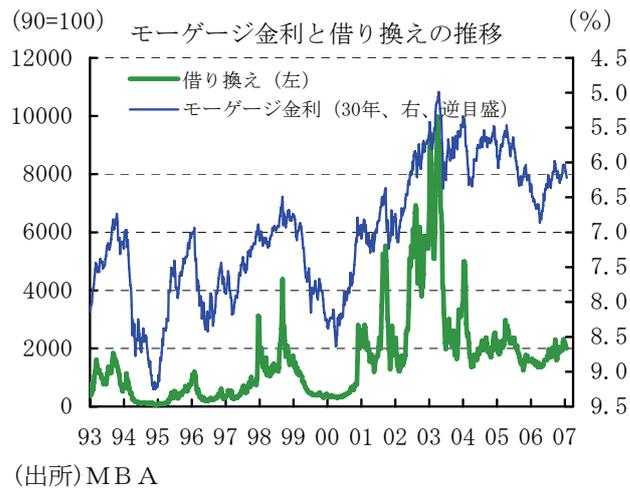
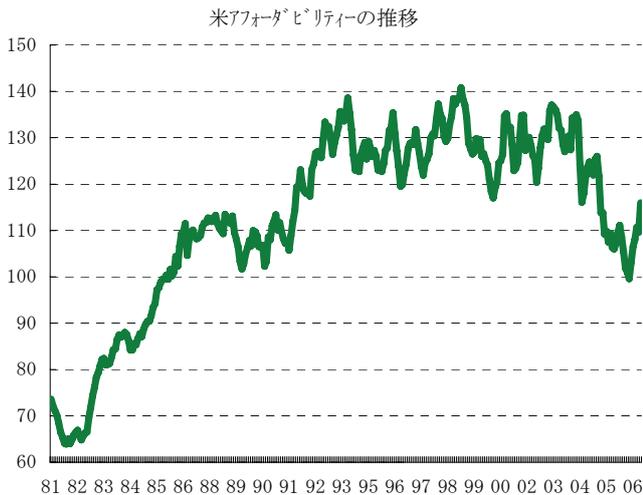
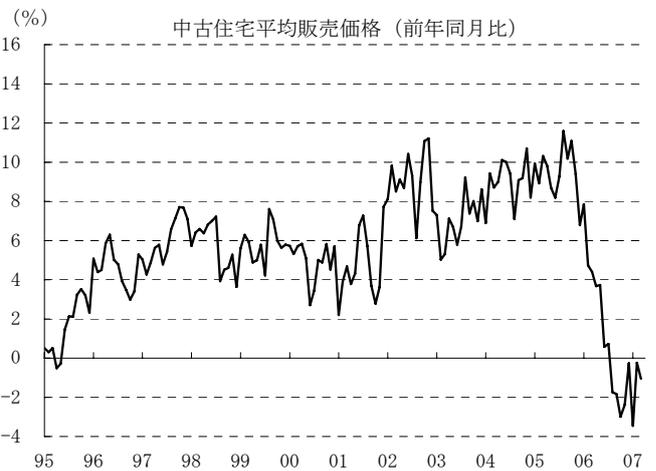
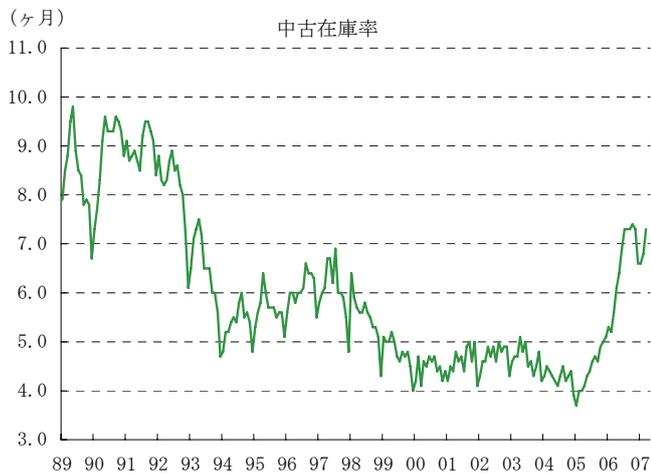
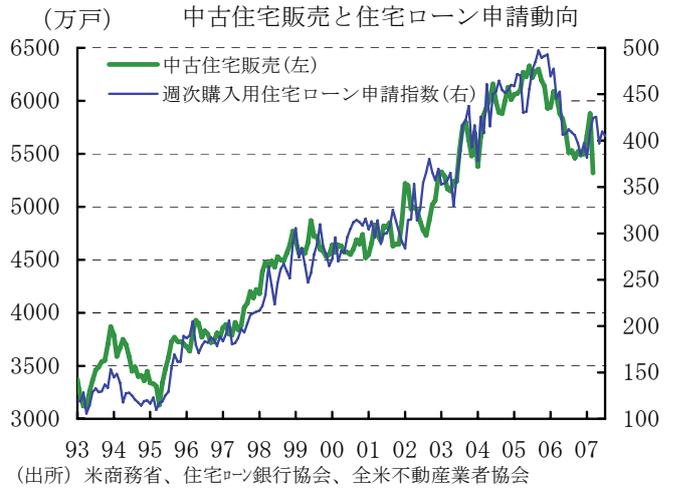
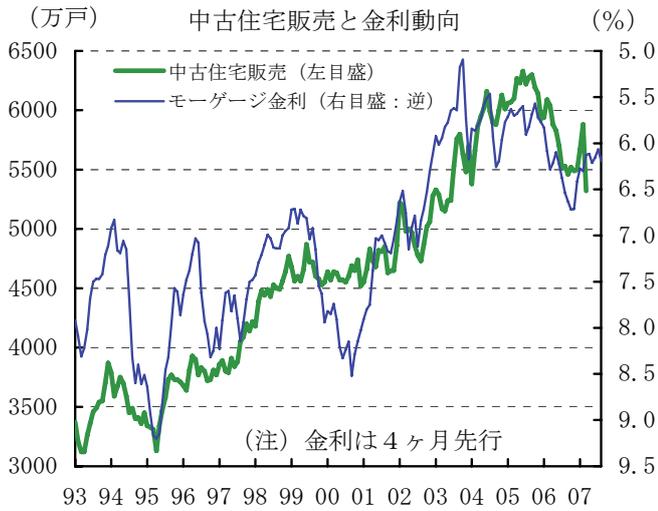
このような住宅資産からの資金調達は、借入・借り換え申請から1四半期程度遅れて家計の流動性に影響を与えるため、2007年4～6月期の家計の流動性増加ペースは一段と鈍化すると予想される。一方で、株式関連の資産残高は住宅を担保にした借り入れを上回るペースで増加し個人消費を下支えしている。

住宅販売は緩やかな増加傾向を辿る公算

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、雇用・所得の拡大が続くもと、4月にかけて緩やかなペースで増加している。また、銀行の融資基準が1月に引き締められたが住宅購入環境を示す指標が昨年7月をボトムに上昇傾向にあることなどから、住宅販売への影響は軽微なものにとどまるとみられる。このため今後も雇用・所得の拡大、低い金利が続くもとで住宅販売は緩やかなながら増加傾向を辿ると予想される。

ただし、住宅の在庫率が高い水準にあるため、住宅着工件数、住宅投資は2007年前半大幅な減少が続く公算が大きい。年後半には住宅投資の減少ペースが鈍化するが、住宅価格の上昇ペースは鈍化傾向を辿り個人消費の押し上げ効果の減退が続く公算が大きい。

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。



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。