

U.S. Indicators

米国 新築住宅販売は底固め(07年7月新築住宅販売)

発表日：2007年8月24日(金)

～今後も良好な雇用・所得環境、低い実質モーゲージ金利等によって急減は回避～

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)

- 7月の新築住宅販売は87.0万戸〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕と前月比+2.8%増加し市場予想の82.0万戸を上回った。サブプライム向け融資基準の厳格化などの影響を受けながらも値下げ、良好な雇用・所得環境、低い実質金利に下支えされた。
- 今後も、サブプライム層に対する融資基準の厳格化が続くとみられ中、良好な雇用・所得環境が続くこと、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8月にかけて水準を切り上げていること、ベビーブーマー世代の子供が住宅購入意欲の強まる年齢になっていること等を背景に、新築住宅販売は急減が回避され年内80万戸台での推移が予想される。
- 住宅着工件数、住宅投資は4～6月期にマイナス幅が縮小したが、足下での在庫率の高止まり、建築業者のマインドの悪化により7～9月期にマイナス幅が一旦拡大すると見込まれる。その後、年末にかけては住宅販売の下げ止まり等を受けマイナス幅が縮小する公算が大きい。
- 市場予想を上回った同統計公表後、株価、ドルが上昇し、債券価格は下落した。

住宅関連指標の動向

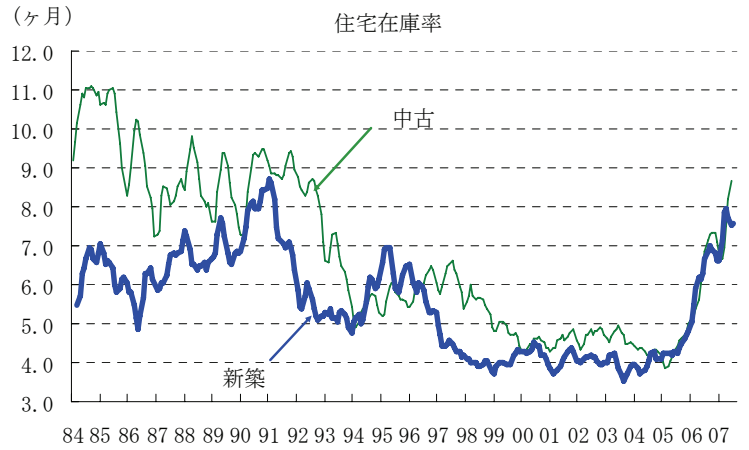
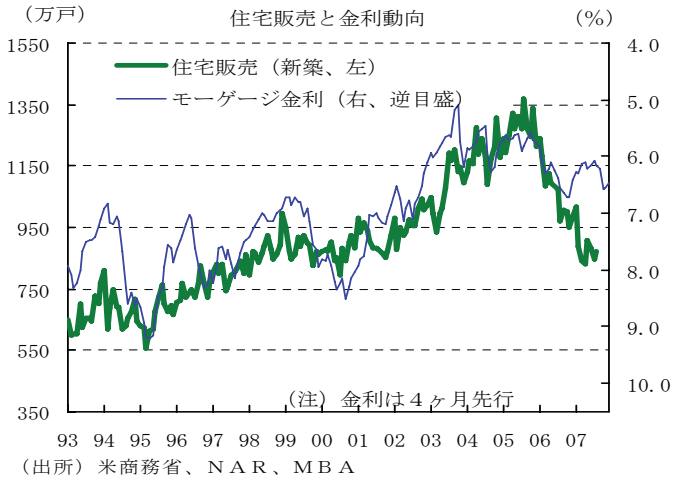
	住宅販売(1戸建て)		平均住宅販売価格		新築住宅 在庫率	中古住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利	住宅市場 指数	住宅着工	住宅着工			住宅許可	
	新築	中古	新築	中古							一戸建て	2～4戸	5戸以上		
06/10	6472	952	5520	+4.5	▲3.0	7.1	7.4	▲3.9	6.30	31	1470	1181	38	251	1560
06/11	6477	987	5490	▲0.9	▲2.4	6.5	7.3	+7.5	6.13	33	1565	1273	20	272	1527
06/12	6519	1019	5500	+4.0	▲0.3	6.2	6.6	+3.5	6.12	33	1629	1241	49	339	1628
07/01	6560	890	5670	+4.5	▲3.5	7.2	6.6	+0.3	6.21	35	1403	1123	23	257	1566
07/02	6720	840	5880	+4.4	▲0.2	8.1	6.8	▲6.7	6.16	39	1487	1188	30	269	1541
07/03	6180	830	5350	+10.2	▲0.3	8.3	7.4	+3.2	6.07	36	1491	1205	36	250	1569
07/04	6147	907	5240	+0.5	▲0.5	7.4	8.4	+0.6	6.16	33	1485	1195	36	254	1457
07/05	6071	881	5190	+4.9	▲1.4	7.5	8.8	+5.3	6.23	30	1440	1155	33	252	1520
07/06	5856	846	5010	▲0.0	+0.2	7.7	8.8	+2.7	6.58	28	1470	1154	34	282	1413
07/07		870		▲3.4		7.5		▲1.7	6.55	24	1381	1070	36	275	1389
07/08								+3.5	6.47	22					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比+2.8%の 87.0万戸

07年7月の新築住宅販売は87.0万戸〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕と前月比+2.8%増加し市場予想の82.0万戸を上回った(4、5、6月合計で0.6万戸下方改定)。サブプライム向けの融資基準の厳格化などの影響を受けながらも、値下げ販売、雇用・所得環境の良好さ、低い実質金利等によって下支えされたと考えられる。

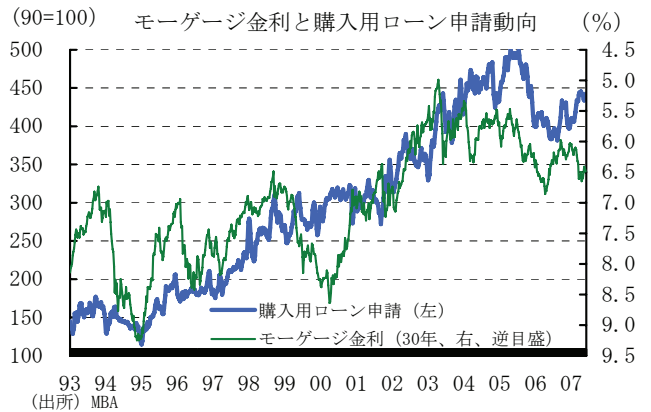
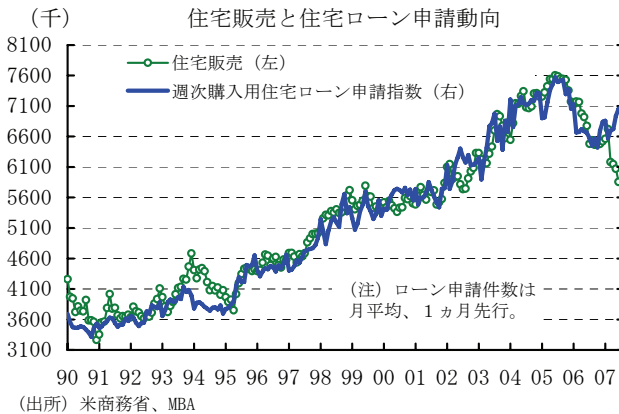
販売価格は中央値が前年比+0.6%と上昇したが、平均値が同▲3.4%とマイナス幅が拡大した。値下げ販売の増加が影響したと考えられる。



年後半も住宅投資の減少が持続する公算

今後も、サブプライム層に対する融資基準の厳格化が続くとみられるなかで、活発化する企業活動を背景に良好な雇用・所得環境が続くこと、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8月にかけて水準を切り上げていること、実質ベースのモーゲージ金利が低い水準にとどまること、ベビーブーマー世代の子供が住宅購入意欲の強まる年齢になっていること等を背景に、新築住宅販売は急減が回避され年内80万戸台での推移が予想される。

住宅着工件数、住宅投資に関しては4～6月期にマイナス幅が縮小したが、足下での在庫率の高止まり、建築業者のマインドの悪化により7～9月期にマイナス幅が一旦拡大すると見込まれる。その後、年末にかけては住宅販売の下げ止まり等を受けマイナス幅が縮小する公算が大きい。



	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		
2007/6/15	643.7	-3.4	450.9	-3.0	1776.8	-4.2	537.7	-5.3	2869.0	4.9	6.60
2007/6/22	618.6	-3.9	428.9	-4.9	1731.6	-2.5	516.1	-4.0	2770.5	-3.4	6.60
2007/6/29	619.4	0.1	437.3	2.0	1687.2	-2.6	512.9	-0.6	2855.1	3.1	6.50
2007/7/6	626.2	1.1	453.9	3.8	1636.9	-3.0	522.7	1.9	2797.8	-2.0	6.65
2007/7/13	631.6	0.9	446.5	-1.6	1717.4	4.9	523.3	0.1	2904.2	3.8	6.61
2007/7/20	609.0	-3.6	424.2	-5.0	1692.9	-1.4	504.3	-3.6	2805.9	-3.4	6.59
2007/7/27	607.1	-0.3	416.6	-1.8	1724.1	1.8	494.2	-2.0	2975.4	6.0	6.50
2007/8/3	656.5	8.1	447.4	7.4	1881.1	9.1	533.3	7.9	3241.4	8.9	6.41
2007/8/10	678.7	3.4	464.9	3.9	1929.6	2.6	562.1	5.4	3127.4	-3.5	6.45
2007/8/17	641.1	-5.5	441.5	-5.0	1806.3	-6.4	547.3	-2.6	2610.7	-16.5	6.49

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。