

U.S. Indicators

米国 前月比から小幅増加（07年10月住宅販売）

発表日：2007年11月29日（木）

～当面銀行の住宅ローン融資基準厳格化の影響を受け弱含みが予想される～

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）

- 10月の住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕は509.8万戸と前月比で+0.2%増加したが1998年1月以来の低い水準にとどまった。金融市場の混乱を受けた銀行の住宅ローン融資基準の厳格化によって住宅需要は下ぶれている。内訳では、新築住宅販売が72.8万戸と同+1.7%増加し、中古住宅販売が437.0万戸と前月と同水準を維持した。
- 今後も、金融市場の混乱に伴う銀行の住宅ローン向け融資基準の厳格化が続くとみられ、2008年上半にかけて住宅販売は減少傾向を辿ろう。建築業者が在庫を多く抱えていることから今後値下げ販売の動きを強める可能性があり、新築住宅販売の急減は回避されると予想される一方、中古住宅は販売価格が下がり難いこともあり軟調な展開が続くと見込まれる。住宅販売と同様の動きをする住宅着工、住宅投資も2008年上半減少が続くと予想される。
- 2008年上半にかけて予想されるF e dの利下げ等によって2008年4～6月期には融資基準の厳格化に歯止めがかかると見込まれることから、住宅販売は2008年後半には増加に転じる公算が大きい。

	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
07/01	6440	769	5670	▲3.5	▲3.5	6.6	+0.3	6.21	35	1403	1123	23	257
07/02	6680	800	5880	▲0.9	▲0.2	6.8	▲6.7	6.16	39	1487	1188	30	269
07/03	6150	800	5350	▲0.5	▲0.3	7.4	+3.2	6.07	36	1491	1205	36	250
07/04	6010	770	5240	▲1.5	▲0.5	8.4	+0.6	6.16	33	1485	1195	36	254
07/05	5980	790	5190	▲2.9	▲1.4	8.8	+5.3	6.23	30	1440	1155	33	252
07/06	5760	740	5020	▲0.4	+0.1	9.1	+2.7	6.58	28	1468	1147	38	283
07/07	5750	750	5000	▲1.0	▲0.1	9.5	▲1.7	6.55	24	1371	1058	39	274
07/08	5480	690	4790	▲0.1	▲0.6	9.6	+0.3	6.44	22	1347	974	37	336
07/09	5030	660	4370	▲5.7	▲4.3	10.4	▲1.5	6.31	20	1193	954	26	213
07/10	4970	600	4370	▲6.3	▲4.4	10.8	▲3.3	6.26	19	1229	884	33	312
07/11							+4.2	6.15	19				

（注）単位は住宅販売が千戸、その他は%。

	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				住宅許可
	新築	中古		新築	中古							一戸建て	2～4戸	5戸以上	
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	6051	861	5190	+5.4	▲1.4	7.7	8.8	+5.3	6.23	30	1440	1155	33	252	1520
07/06	5817	797	5020	+0.5	+0.1	8.3	9.1	+2.7	6.58	28	1468	1147	38	283	1413
07/07	5796	796	5000	▲1.3	▲0.1	8.3	9.5	▲1.7	6.55	24	1371	1058	39	274	1389
07/08	5507	717	4790	▲5.3	▲0.6	9.3	9.6	+0.3	6.44	22	1347	974	37	336	1322
07/09	5086	716	4370	▲2.0	▲4.3	9.0	10.4	▲1.5	6.31	20	1193	954	26	213	1261
07/10	5098	728	4370	▲0.3	▲4.4	8.5	10.8	▲3.3	6.26	19	1229	884	33	312	1178
07/11								+4.2	6.15	19					

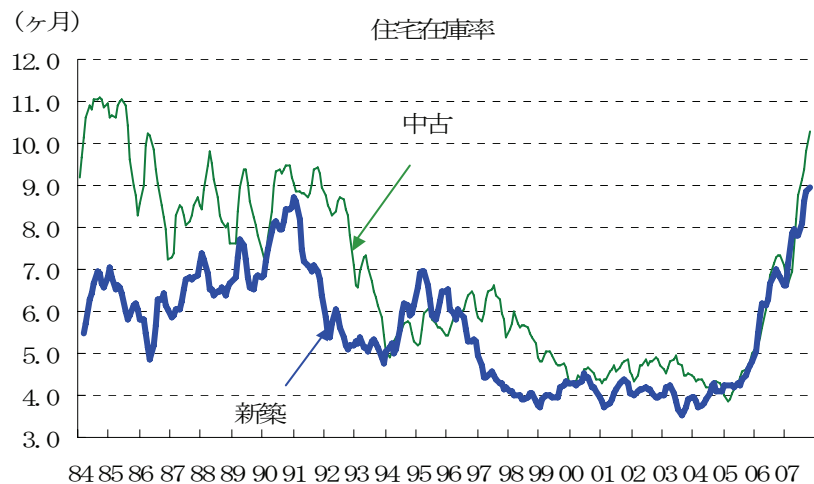
（注）単位は住宅販売が千戸、その他は%。

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。

前月比+0.2%の
509.8万戸

10月の住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕は509.8万戸と前月比で+0.2%増加したが、1998年1月以来の低い水準にとどまった。金融市場の混乱による銀行の住宅ローンの融資基準厳格化によって住宅需要は下ぶれている。内訳では、新築住宅販売が72.8万戸と同+1.7%増加し、中古住宅販売が437.0万戸と前月と同水準を維持した。中古住宅では一戸建てにコンドミニアムとコープ住宅を加えた販売件数が497.0万戸と前月比で▲1.2%減少した。一戸建てが前月比0.0%となったものの、コンドミニアムとコープ住宅が同▲9.1%と大幅な減少となった。

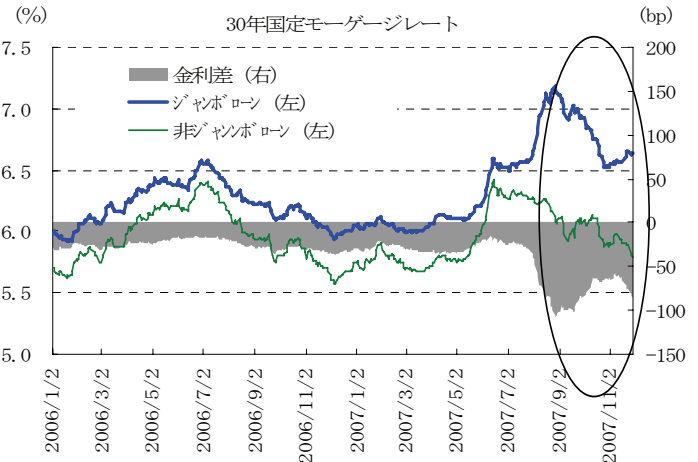
在庫の状況をみると、販売の減少に加えて住宅ローンの延滞率上昇等の影響で住宅供給が高い水準となったことから、中古の在庫率は10.8ヶ月まで上昇した。新築在庫率は供給が減少し、販売が増加したため8.5ヶ月と小幅低下した。



販売価格の下落が
継続

販売価格では、中古住宅販売価格（一戸建て）は中央値が前年比▲6.3%、平均値が同▲4.4%とマイナス幅を拡大した。供給の増加を受け販売価格が低下している。コンドミニアムとコープ住宅の販売価格は中央値が前年比+4.9%、平均値が同+4.5%とプラスとなった。それでも、中古全体での販売価格（前年比）は中央値が前年比▲5.1%、平均値が同▲3.4%と下落した。

一方、新築住宅販売価格は価格の高い物件の販売が減少していることなどにより前年同月比▲0.3%と下落した。モーゲージ証券市場の流動性縮小等を背景に金利が上昇、特に融資基準の厳格化によってジャンボローン金利が高止まり、高額物件の販売が減少している。



2008 年前半も住宅投資の減少が持続する可能性

今後も、金融市場の混乱を受けた銀行の住宅ローン向け融資基準の厳格化が当面続くとみられ、2008年前半にかけて住宅販売は減少傾向を辿ろう。建築業者が在庫を多く抱えていることから今後値下げ販売の動きを強める可能性があり、新築住宅販売の急減は回避されると予想される。一方、中古住宅は販売価格が下がり難いこともあり軟調な展開が続くと見込まれる。住宅販売と同様の動きをする住宅着工、住宅投資も2008年前半減少を続けると予想される。

2008年前半中に予想されるF e d の利下げ等によって、2008年4～6月期に融資基準の厳格化に歯止めがかかると見込まれることから、住宅販売は2008年後半には増加に転じる公算が大きい。

