

U.S. Indicators

米国 住宅販売は下ぶれ97年8月以来の低水準(08年3月住宅販売)

発表日：2008年4月24日(木)

～一段の住宅ローンの融資基準厳格化により4-6月期も減少持続の公算～

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

○3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487.6万戸、前月比▲3.3%と3カ月ぶりの減少となった。住宅ローンの融資基準厳格化によって下ぶれ、97年8月以来の低い水準。新築住宅販売が52.6万戸と前月比▲8.5%減少、中古住宅販売も435.0万戸と同▲2.7%減少した。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493.0万戸と前月比で▲2.0%減少した。コンドミニアムとコープ住宅が同+3.6%、一戸建てが同▲2.7%減少した。

○在庫の状況を見ると、中古では供給が増加したうえ、販売が減少したため在庫率は9.9ヶ月に上昇した。他方、新築では供給が減少したものの、販売の減少幅が大きかったことから在庫率は11.0ヶ月と前月から上昇した。新築・中古ともに融資基準の厳格化等によって販売が落ち込み在庫率が高止まりしていることから、住宅投資は大幅な減少を続け、4～6月期もGDP成長率の押し下げ要因となろう。

○販売価格では、3月に中古住宅販売価格（一戸建て）が中央価格で前年比▲8.3%、平均価格で同▲7.1%、コンドミニアムとコープ住宅の販売価格が中央価格で同▲2.8%、平均価格が同▲2.5%となった結果、中古住宅全体の販売価格は中央価格で同▲7.7%、平均価格で同▲6.6%と下落幅が小幅縮小した。今後も需給のミスマッチ解消のために価格下落が続くと予想される。他方、新築住宅販売価格は価格の安い物件の販売が増加したため中央価格が同▲13.3%、平均価格が同▲11.3%と下落幅が拡大した。

○住宅ローンの延滞が増加するなか、モーゲージ市場の需給悪化、信用コストの上昇、金融市場の不安定な状況持続等による金融機関の業績悪化を背景に、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年前半は住宅販売の減少が持続、住宅着工、住宅投資は2008年後半も減少が続くと予想される。もっとも、2008年前半にかけてのF e dの大幅な利下げ、金融機関の評価損計上のピークアウト等によって2008年後半には銀行の融資基準の厳格化に歯止めがかかると見込まれ、住宅販売は2008年後半に下げ止まる公算が大きい。

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		
07/08	5511	701	4810	▲5.0	▲0.6	9.4	9.6	+0.3	6.44	22	1347	974	37	336	1322
07/09	5143	693	4450	▲1.4	▲4.3	9.3	10.3	▲1.5	6.31	20	1182	938	28	216	1261
07/10	5155	725	4430	+1.1	▲4.8	8.4	10.5	▲3.3	6.26	19	1274	879	40	355	1170
07/11	5041	631	4410	+8.6	▲3.9	9.5	10.1	+3.1	6.07	19	1178	816	21	341	1162
07/12	4930	610	4320	▲5.8	▲5.8	9.4	9.7	▲4.3	6.10	18	1000	782	10	208	1080
08/01	4957	607	4350	▲9.5	▲5.2	9.7	10.2	+1.0	5.61	19	1083	766	27	290	1061
08/02	5045	575	4470	▲5.8	▲7.5	10.2	9.6	▲11.0	6.02	20	1075	721	26	328	984
08/03	4876	526	4350	▲11.3	▲7.1	11.0	9.9	+0.7	5.96	20	947	680	20	247	928
08/04								+0.3	5.85	20					

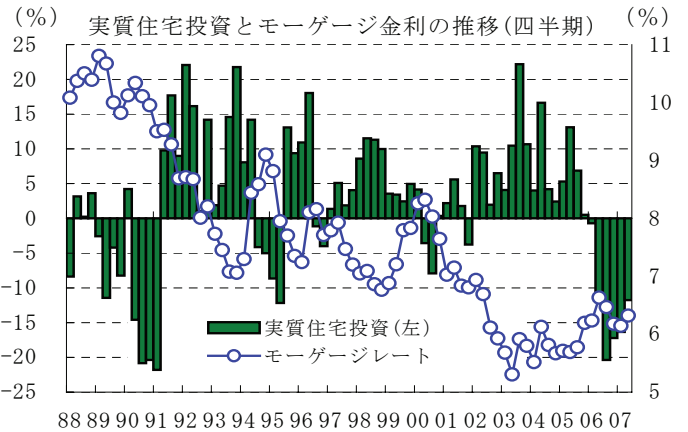
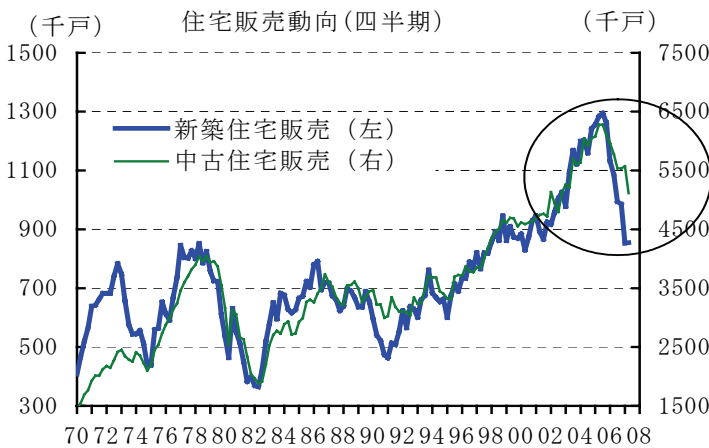
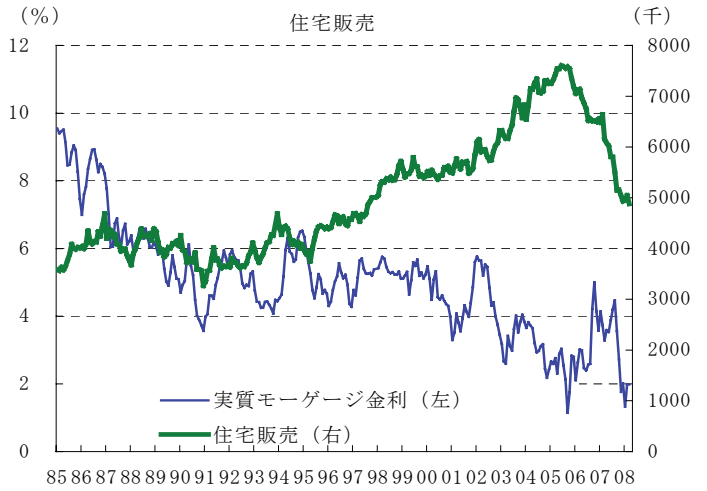
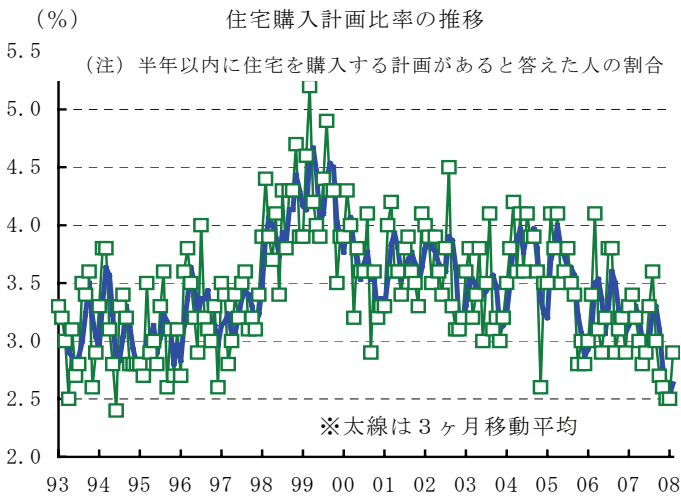
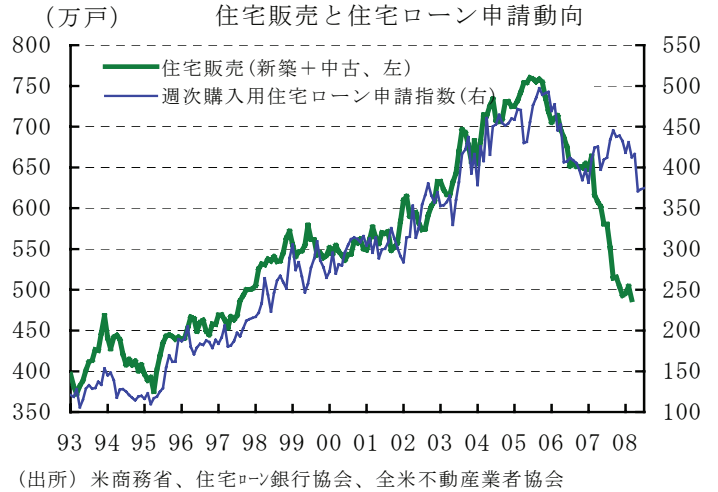
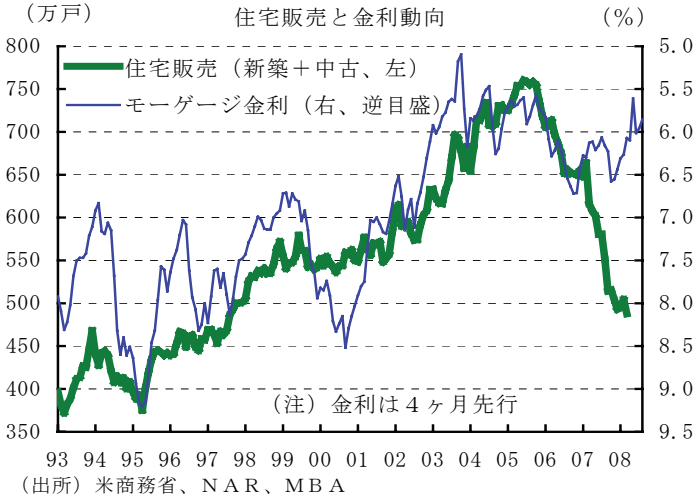
(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

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。

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		
07/08	5500	691	4810	▲0.1	▲0.6	9.6	+0.3	6.44	22	1347	974	37	336
07/09	5110	664	4450	▲5.7	▲4.3	10.3	▲1.5	6.31	20	1182	938	28	216
07/10	5060	625	4430	▲6.7	▲4.8	10.5	▲3.3	6.26	19	1274	879	40	355
07/11	5020	611	4410	▲4.3	▲3.9	10.1	+3.1	6.07	19	1178	816	21	341
07/12	4910	588	4320	▲7.2	▲5.8	9.7	▲4.3	6.10	18	1000	782	10	208
08/01	4890	540	4350	▲5.8	▲5.2	10.2	+1.0	5.61	19	1083	766	27	290
08/02	5030	560	4470	▲8.9	▲7.5	9.6	▲11.0	6.02	20	1075	721	26	328
08/03	4930	580	4350	▲8.3	▲7.1	9.9	+0.7	5.96	20	947	680	20	247
08/04							+0.3	5.85	20				

(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。