

U.S. Indicators

米国 融資基準厳格化に加え悪天候により97年以来の低水準(08年8月住宅販売)

2008年9月25日(木)

～依然として在庫率は高止まりを続け住宅価格の調整継続を示唆～

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

○8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481.0万戸、前月比▲2.4%と減少し、97年以來の低い水準にとどまった。住宅ローンの融資基準厳格化が続くもと、トロピカルストーム、ハリケーンの襲来等を背景に新築住宅販売が46.0万戸と前月比▲11.5%減少、中古住宅販売が435.0万戸と前月比▲1.4%減少した。新築住宅は過去の数字が0.3万戸上方改定されたものの市場予想である51.0万戸を下回った。中西部で増加したが、北東部、南部、西部が減少した。中古住宅（一戸建て）では南部、中西部が増加したものの、西部、北東部、が減少した。一戸建てにコンドミニアムとコープ住宅を加えた中古住宅販売件数は491.0万戸と前月比で▲2.2%の減少となった。コンドミニアムとコープ住宅が同▲8.2%、一戸建てが同▲1.4%減少した。

○在庫の状況をみると、中古では販売・供給ともに減少したが供給の減少幅が大きかったため在庫率は10.4ヶ月と小幅低下した。ただし、依然として高水準にとどまっている。一方、新築では供給が減少したが販売の減少幅が大きかったため在庫率は10.9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る販売低迷を背景に在庫率は高止まりしており、当面住宅着工が減少し易い状況が続いている。

○販売価格では、8月に中古住宅販売価格（一戸建て）が中央価格で前年比▲9.7%、平均価格で同▲9.3%、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▲7.2%、平均価格が同▲5.7%となった結果、中古住宅全体の販売価格は中央価格で同▲9.5%、平均価格で同▲8.9%と下落幅が拡大した。今後も需給のミスマッチ解消のため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、価格の高い物件の販売が減少したため中央価格が同▲6.2%、平均価格が同▲12.4%と下落幅拡大。

○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が厳格化されたため、住宅販売の減少が持続した。さらに、在庫率も高止まりしていることから、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。

○今後の住宅販売は、Fedの大幅な利下げによって長短スプレッドが拡大していること、さらに金融機関のサブプライム関連での評価損計上がピークアウトするとみられること等によって2008年後半には銀行の融資基準の厳格化に歯止めがかかり、2008年後半に下げ止まろう。しかし、商業不動産ローン、プライム向け住宅ローン、消費者ローンなどサブプライム関連以外での評価損計上によって銀行の融資基準緩和の動きは鈍いと思われ、住宅販売は当面緩やかな持ち直しにとどまると見込まれる。

住宅関連指標の動向

	住宅販売		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	新築	中古						一戸建て	2～4戸	5戸以上		
08/01	5487	4947	597	4350	▲9.5	▲5.2	9.8	10.2	+1.0	5.61	19	1064	750	27	287	1052
08/02	5602	5042	572	4470	▲6.3	▲7.5	9.7	9.6	▲11.0	6.02	20	1107	722	29	356	981
08/03	5453	4873	513	4360	▲12.7	▲7.4	11.2	10.0	+0.7	5.96	20	988	711	16	261	932
08/04	5432	4882	542	4340	+0.8	▲8.5	10.3	11.2	▲1.2	5.90	20	1004	681	15	308	982
08/05	5505	4925	515	4410	▲3.7	▲7.4	10.9	10.8	▲4.0	5.96	19	982	682	20	280	978
08/06	5350	4760	500	4260	▲3.2	▲7.6	10.9	11.1	▲0.3	6.38	18	1089	663	22	404	1138
08/07	5540	4930	520	4410	▲2.6	▲9.0	10.3	10.9	▲4.5	6.42	16	954	642	11	301	937
08/08	5370	4810	460	4350	▲12.4	▲9.3	10.9	10.4	▲4.0	6.47	16	895	630	14	251	854
08/09									+12.7	5.99	18					

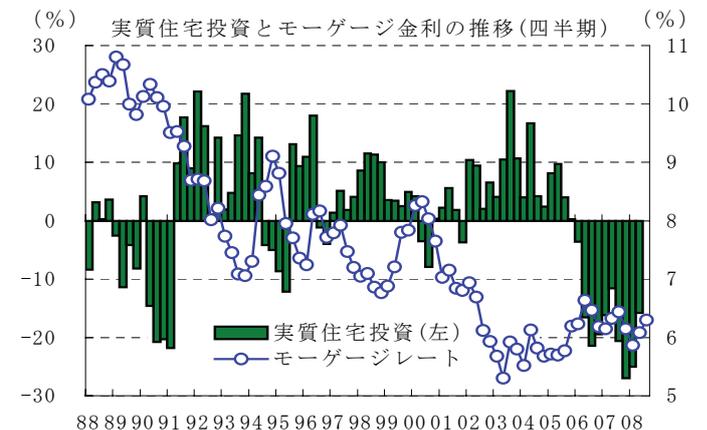
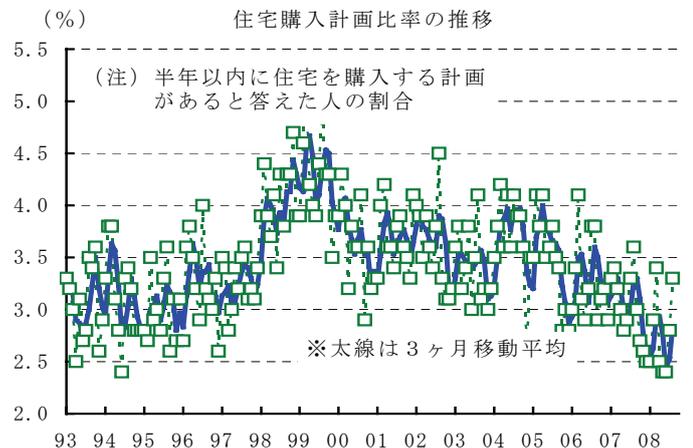
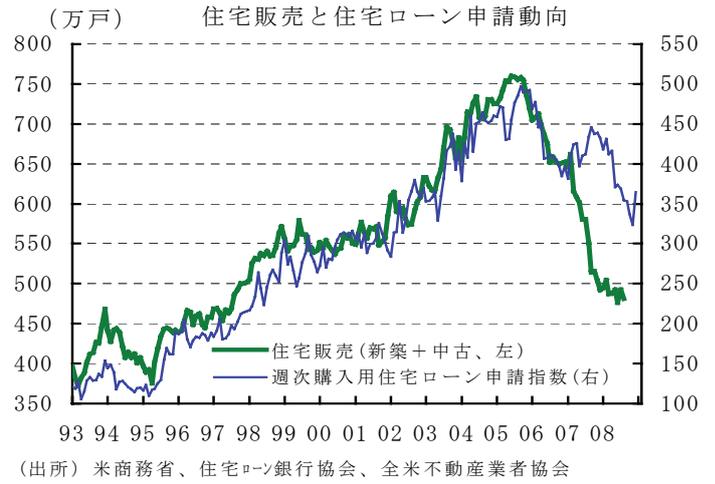
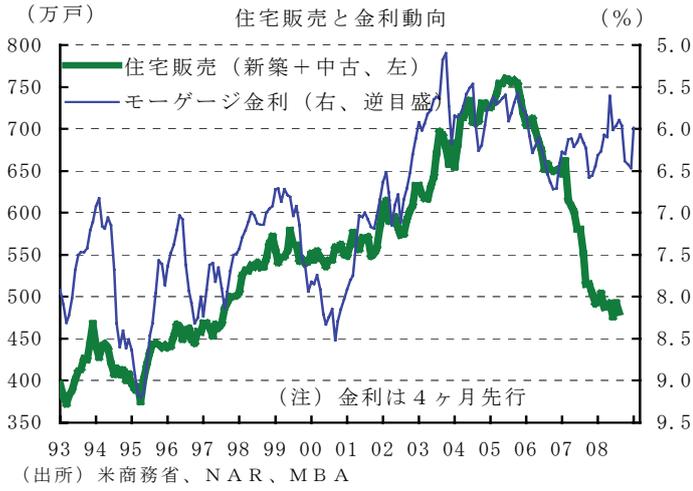
(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

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	一戸建て	中間	平均					一戸建て	2～4戸	5戸以上	
08/01	4890	540	4350	▲5.8	▲5.2	10.2	+1.0	5.61	19	1064	750	27	287
08/02	5030	560	4470	▲8.9	▲7.5	9.6	▲11.0	6.02	20	1107	722	29	356
08/03	4940	580	4360	▲8.6	▲7.4	10.0	+0.7	5.96	20	988	711	16	261
08/04	4890	550	4340	▲9.0	▲8.5	11.2	▲1.2	5.90	20	1004	681	15	308
08/05	4990	580	4410	▲7.2	▲7.4	10.8	▲4.0	5.96	19	982	682	20	280
08/06	4850	590	4260	▲6.8	▲7.6	11.1	▲0.3	6.38	18	1089	663	22	404
08/07	5020	610	4410	▲8.6	▲9.0	10.9	▲4.5	6.42	16	954	642	11	301
08/08	4910	560	4350	▲9.7	▲9.3	10.4	▲4.0	6.47	16	895	630	14	251
08/09							+12.7	5.99	18				

(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。