

U.S. Indicators

米国 経済・借入環境の悪化を受け住宅販売は水準切り下げ(08年11月住宅販売)

発表日：2008年12月24日(水)

～在庫率が高止まりしたままであり、住宅投資の大幅減少持続を示唆～

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

- 11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442.7万戸、前月比▲7.6%と減少した。住宅販売は販売価格の下落などによって7～9月期に増加に転じたものの、10月の金融危機拡大によって、住宅ローンの融資基準が厳格化されたままとなったこと、足元の経済情勢の急激な悪化や景気・雇用の先行き不透明感の高まりを背景に、10～12月期に再び減少に転じた。
- 新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は前月比▲2.9%減少し40.7万戸と大雪で40.1万戸にとどまった91年1月以来の低水準となった(8、9、10月合計で3.5万戸下方改定)。北東部、西部で増加したが、南部、中西部が減少した。また、所有権が移転した段階でカウントされる中古住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、モーゲージ金利の高止まりの影響もあり前月比▲8.0%減少し402.0万戸となった。地域別では、全地域で減少した。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449.0万戸と前月比▲8.6%の減少となった(9、10月合計で7.0万戸下方改定)。コンドミニアムとコープ住宅が同▲13.0%、一戸建てが同▲8.0%減少した。
- 新築、中古ともに在庫は高止まりしたまま。中古では供給が前月から増加し、販売が減少したため在庫率は11.2ヶ月に上昇した。新築は販売が減少したものの供給の減少幅が上回ったため在庫率は11.5ヶ月と前月から低下した。新築・中古ともに在庫率は依然として高止まりしており、住宅投資の大幅な減少が少なくとも2009年1～3月期にかけて続くことを示している。
- 前年比での販売価格動向をみると、11月の中古のコンドミニアムとコープ住宅(中央価格▲15.5%、平均価格▲12.2%)、中古の一戸建て(中央価格▲12.8%、平均価格▲12.3%)ともに下落幅を拡大した結果、中古住宅全体(中央価格▲13.2%、平均価格▲12.3%)も下落幅を拡大した。今後も需給のミスマッチによって価格下落が続くと予想される。他方、新築住宅販売価格は中央価格が前年比▲11.5%と下落幅を拡大した一方で、価格の安い物件の販売シェアが縮小したため平均価格は同▲9.2%と下落幅を縮小した。
- 12月、1、2月の住宅販売は、現在の困難な経済状況の持続に加えて、大雪の影響もあり減少を続けると見込まれる。ただし、公的資金による資本注入や時価会計の一部運用緩和によって、金融機関の業績悪化の度合いは徐々に弱まることが考えられる。銀行の住宅ローン向け融資基準の厳格化にも全体として歯止めがかかれば、販売価格の下落、FRBによるモーゲージ金利低下政策も相俟って、住宅販売は2009年1～3月期ごろ、住宅着工、住宅投資は2009年後半に下げ止まると予想される。

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	住宅関連指標の動向			住宅市場	住宅着工	一戸建て	2～4戸	5戸以上	住宅許可	
		新築	中古	新築	中古	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	指数						
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	5349	4759	499	4260	▲2.3	▲7.6	10.9	11.1	▲0.3	6.38	18	1089	663	22	404	1138
08/07	5525	4915	505	4410	▲1.7	▲9.0	10.6	10.9	▲4.5	6.42	16	949	644	14	291	937
08/08	5358	4798	448	4350	▲11.9	▲9.3	11.7	10.6	▲4.0	6.47	16	854	615	15	224	857
08/09	5582	5022	442	4580	▲2.0	▲8.6	11.2	10.0	+8.1	6.01	17	824	551	19	254	805
08/10	5329	4789	419	4370	▲9.9	▲9.6	11.8	10.3	▲15.9	6.29	14	771	531	13	227	730
08/11	4897	4427	407	4020	▲9.2	▲12.3	11.5	11.2	▲1.8	5.97	9	625	441	18	166	616
08/12									+1.4	5.31	9					

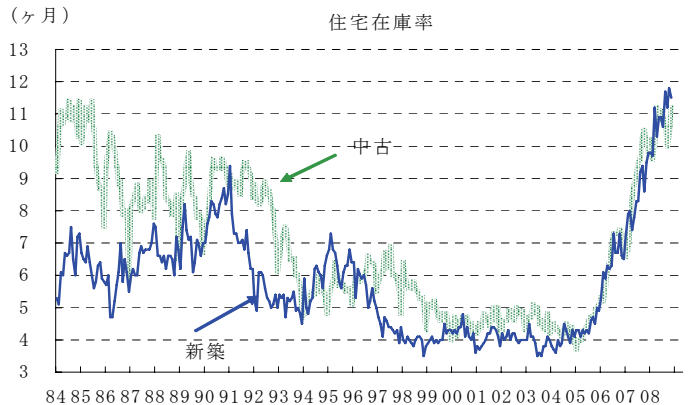
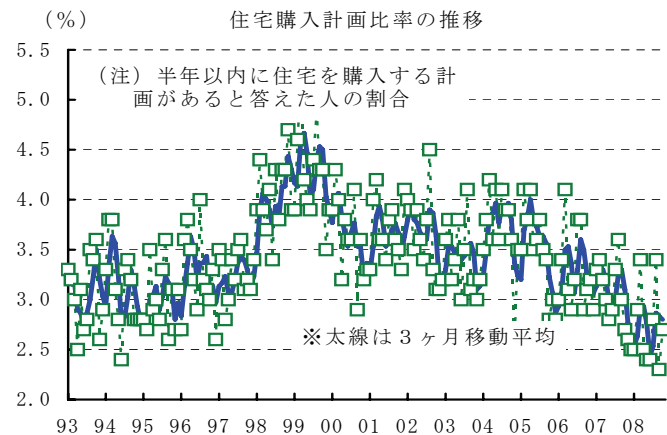
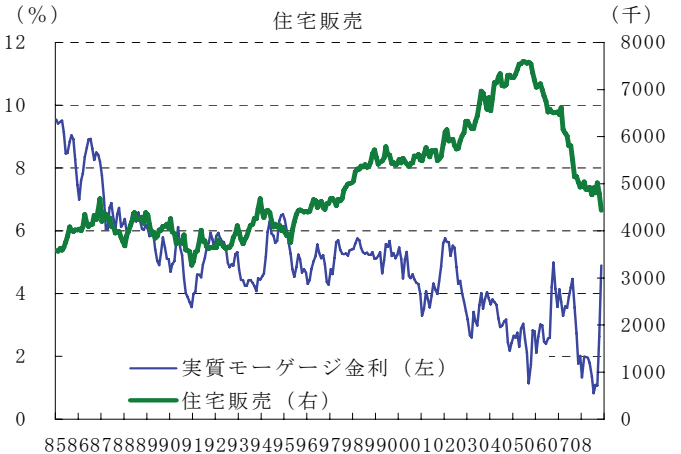
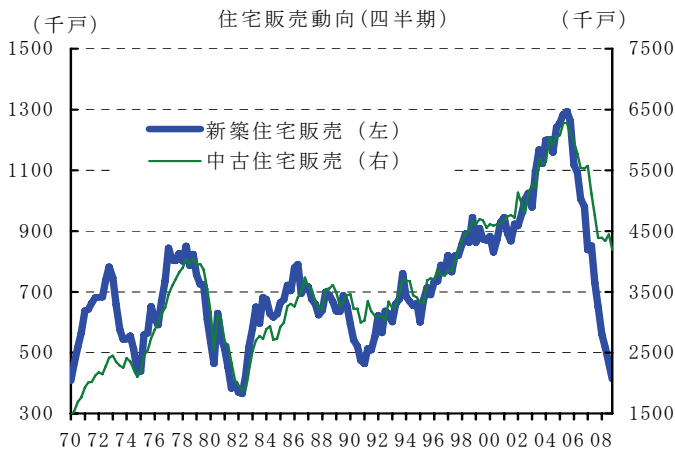
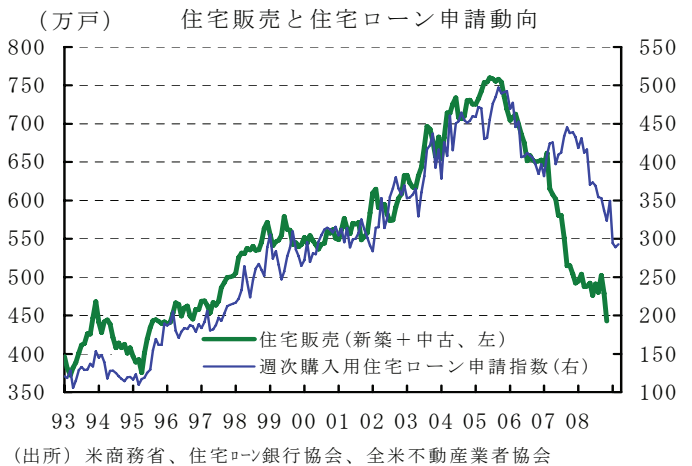
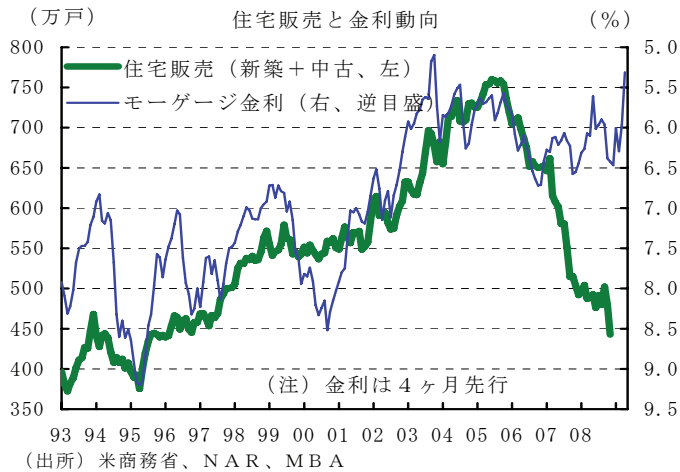
(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

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 コンドミニアム 一戸建て			中古住宅販売価格 中間 平均		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	一戸建て	2～4戸	5戸以上
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	949	644	14	291
08/08	4910	560	4350	▲9.7	▲9.3	10.6	▲4.0	6.47	16	854	615	15	224
08/09	5140	560	4580	▲8.8	▲8.6	10.0	+8.1	6.01	17	824	551	19	254
08/10	4910	540	4370	▲9.3	▲9.6	10.3	▲15.9	6.29	14	771	531	13	227
08/11	4490	470	4020	▲12.8	▲12.3	11.2	▲1.8	5.97	9	625	441	18	166
08/12							+1.4	5.31	9				

(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。