

U.S. Indicators

米国 販売価格の下落と金利の低下で住宅販売増加(08年12月住宅販売)

発表日：2009年1月29日(木)

～在庫率の高止まりで住宅投資の大幅な減少継続～

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

- 12月の住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は459.1万戸、前月比+5.1%と3ヵ月ぶりに増加した。販売価格の下落と金利の低下によって、シェアの大きい中古販売が増加したことが主因。ただし、12月の数字は、厳しい信用状況、雇用所得環境の急激な悪化からトレンドの変化を示すものではないと判断される。
- 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▲14.7%減少し33.1万戸と過去最低水準を更新した（9、10、11月合計で4.0万戸下方改定）。北東部、西部、南部、中西部の全4地域で減少した。一方、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、モーゲージ金利の低下、販売価格の下落によって前月比+7.0%増加し426.0万戸となった。地域別では、北東部で減少した一方で、西部、南部、中西部で増加した。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474.0万戸と前月比+6.5%の増加となった（10、11月合計で4.0万戸下方改定）。コンドミニアムとコープ住宅が同+2.1%、一戸建てが同+7.0%増加した。
- 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減少したうえ、販売が増加したため在庫率は9.3ヶ月に低下した。新築では供給の減少によって在庫が減少傾向を辿っているものの、販売の減少によって在庫率は12.9ヶ月と上昇した。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4～6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、12月の中古のコンドミニアムとコープ住宅（中央価格▲18.3%、平均価格▲15.2%）、中古の一戸建て（中央価格▲14.8%、平均価格▲14.9%）ともに下落幅を拡大した結果、中古住宅全体（中央価格▲15.3%、平均価格▲15.0%）も下落幅を拡大した。今後も差し押さえの増加に伴う価格の安い競売物件の供給増加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▲9.3%と下落幅を縮小した一方で、価格の安い物件の販売シェアが拡大したため平均価格は同▲13.2%と下落幅を拡大した。
- 四半期でみると、住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は販売価格の下落などによって2008年7～9月期に490.9万戸（4～6月期485.5万戸）と増加に転じたものの、昨年10月の金融危機拡大を受け、住宅ローンの融資基準の厳格化に加えて、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457.8万戸と再び減少に転じた。
- 2009年1～3月期の住宅販売は、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が続けると見込まれる。ただし、時価会計の一部運用緩和、バッドバンクの設立、政府による損失保証・資本注入の拡大によって、金融機関の業績悪化の度合いや、融資基準の厳格化の動き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の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年後半が今回の減少局面の底になると予想される。

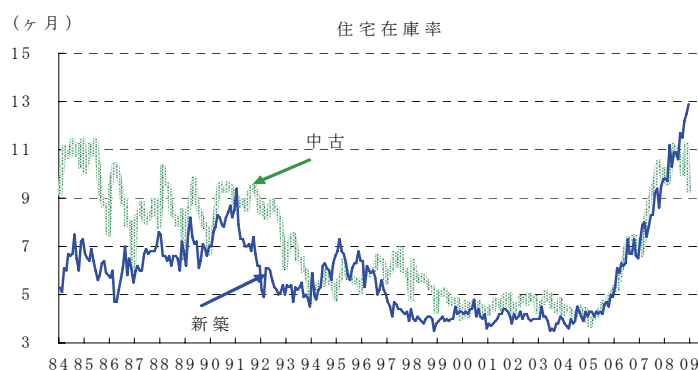
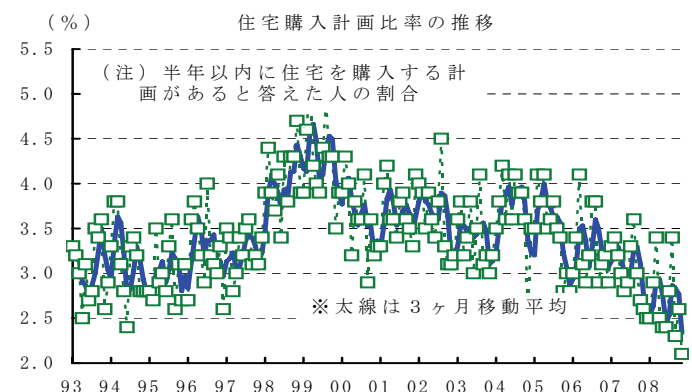
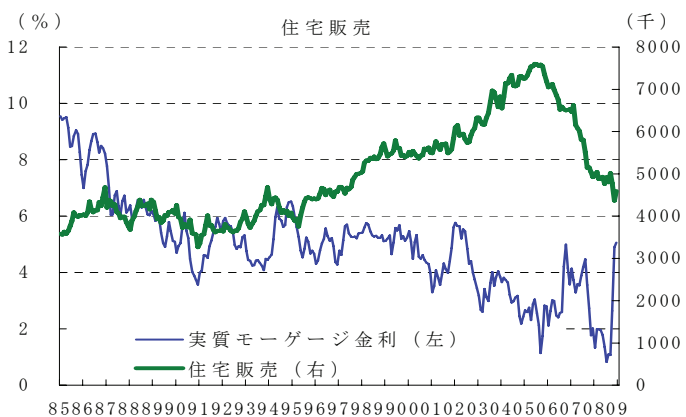
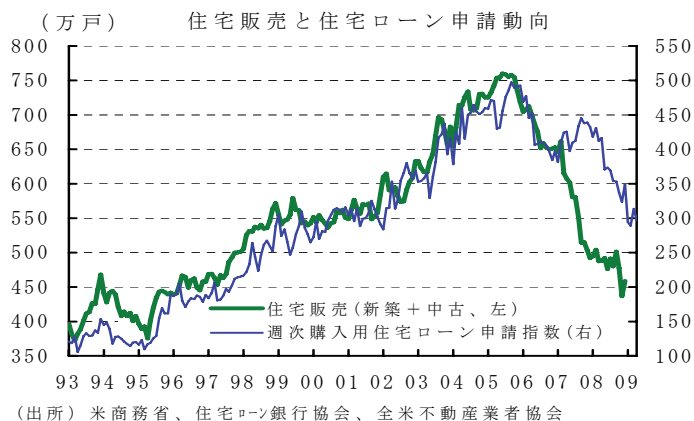
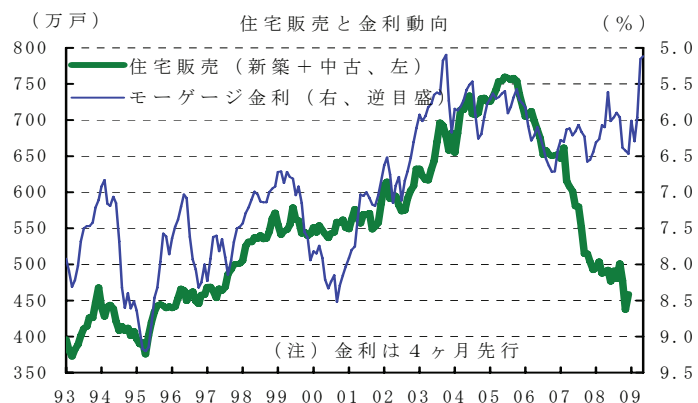
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

住宅関連指標の動向																
	住宅販売	住宅販売(1戸建て)		平均住宅販売価格		新築住宅	中古住宅	モーゲージ	モーゲージ	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	在庫率	購入指数	金利	指数						
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	5574	5014	434	4580	▲1.7	▲8.6	11.5	10.0	+8.1	6.01	17	824	551	19	254	805
08/10	5316	4776	406	4370	▲10.8	▲9.6	12.2	10.3	▲15.9	6.29	14	767	536	10	221	730
08/11	4838	4368	388	3980	▲8.8	▲12.8	12.5	11.2	▲1.8	5.97	9	651	460	16	175	615
08/12	5071	4591	331	4260	▲13.2	▲14.9	12.9	9.3	+8.5	5.15	9	550	398	7	145	547
09/01									▲5.0	5.12	8					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

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	モーゲージ	モーゲージ	住宅市場	住宅着工				
	コンドミニアム	一戸建て		中間	平均	在庫率	購入指数	金利	指数			一戸建て	2～4戸	5戸以上
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	767	536	10	221	
08/11	4450	470	3980	▲13.2	▲12.8	11.2	▲1.8	5.97	9	651	460	16	175	
08/12	4740	480	4260	▲14.8	▲14.9	9.3	+8.5	5.15	9	550	398	7	145	
09/01							▲4.5	5.07	8					

(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。