

U.S. Indicators

米国 減税待ちの買い控えも加わり住宅販売は下振れ(09年1月住宅販売)

発表日：2009年2月26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

- 1月の住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は435.9万戸、前月比▲5.1%と2ヵ月ぶりに減少した。厳しい信用状況、雇用所得環境の急激な悪化に加えて、減税を控えた買い控え、大雪によって販売水準が切り下がった。
- 新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は雪嵐の影響もあり前月比▲10.2%減少し30.9万戸と過去最低水準を更新した（10、11、12月合計で0.3万戸上方改定）。北東部が増加したものの、西部、南部、中西部で減少した。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、販売価格の下落にもかかわらず、金融危機の深刻化の影響に加えて、金利低下・減税実施期待によって前月比▲4.7%減少し405.0万戸となった。地域別では、西部が前月水準を維持したが、北東部、南部、中西部で減少した。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▲5.3%の減少となった。内訳は、コンドミニアムとコープ住宅が同▲10.2%、一戸建てが同▲4.7%減少。
- 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が、販売が減少したため在庫率は9.2ヶ月に上昇した。新築も供給が減少したが、販売の大幅減少によって在庫率は13.3ヶ月と大幅に上昇した。これらは、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唆している。
- 前年比での販売価格動向をみると、1月の中古のコンドミニアムとコープ住宅（中央価格▲20.6%、平均価格▲15.8%）と下落幅を拡大したが、中古の一戸建て（中央価格▲13.8%、平均価格▲12.9%）と下落幅を縮小した結果、中古住宅全体（中央価格▲14.8%、平均価格▲13.3%）も下落幅を縮小した。今後、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の大幅な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▲13.5%と下落幅を拡大した一方で、高価格物件の販売が減少し、安い物件の販売シェアが拡大したため平均価格は同▲17.6%と下落幅を拡大した。
- 2009年1～3月期の住宅販売は、足元までの厳しい信用状況、雇用情勢の一段の悪化等により大幅な減少は避けられない。ただし、政府による損失保証・資本注入の拡大によって、住宅ローン向け融資基準の厳格化の動きは今後も徐々に弱まることが考えられる。そのような中、販売価格の下落、FRBの非伝統的な金融政策によるモーゲージ金利の低位安定、さらに初めて住宅を購入する人に対しての8000ドルの税控除適用、GSEの住宅ローンポートフォリオの保有上限引き上げ（9000億ドル）による住宅ローンの拡大などと相俟って、住宅販売は2009年1～3月期ごろ、住宅着工、住宅投資は2009年10～12月期が今回の減少局面の底になると予想される。

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	中古住宅	モーゲージ	モーゲージ	住宅市場	住宅着工	住宅許可			
	総計	中古	新築	中古	新築	中古	在庫率	在庫率	購入指数	金利	指数	着工	1戸建て	2~4戸	5戸以上	住宅許可
08/05	5505	4895	515	4380	▲3.7	▲7.4	10.7	10.9	▲4.0	5.96	19	982	682	20	280	978
08/06	5349	4809	499	4310	▲2.3	▲7.6	10.7	11.0	▲0.3	6.38	18	1089	663	22	404	1138
08/07	5525	4895	505	4390	▲1.7	▲9.0	10.3	11.0	▲4.5	6.42	16	949	644	14	291	937
08/08	5378	4818	448	4370	▲11.9	▲9.3	11.3	10.6	▲4.0	6.47	16	854	615	15	224	857
08/09	5534	4974	434	4540	▲1.7	▲8.6	10.9	10.1	+8.1	6.01	17	824	551	19	254	805
08/10	5344	4794	404	4390	▲11.6	▲9.6	11.6	10.2	▲15.9	6.29	14	767	536	10	221	730
08/11	4920	4440	380	4060	▲8.3	▲12.8	12.0	11.0	▲1.8	5.97	9	655	456	18	181	615
08/12	5084	4594	344	4250	▲8.5	▲14.2	12.2	9.4	+8.5	5.15	9	560	395	13	152	547
09/01	4799	4359	309	4050	▲17.6	▲12.9	13.3	9.6	▲7.9	5.16	8	466	347	5	114	531
09/02									▲14.1	5.08	9	0	0	0	0	0

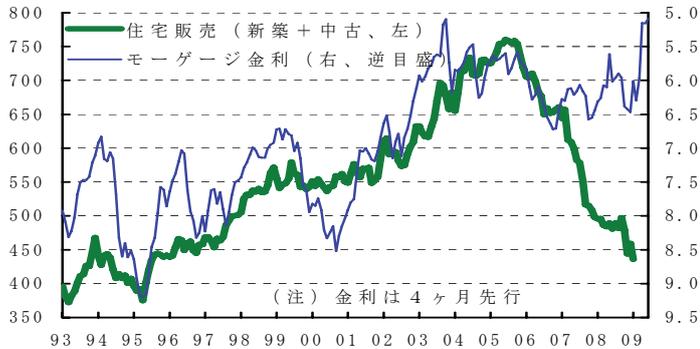
(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

住宅関連指標の動向

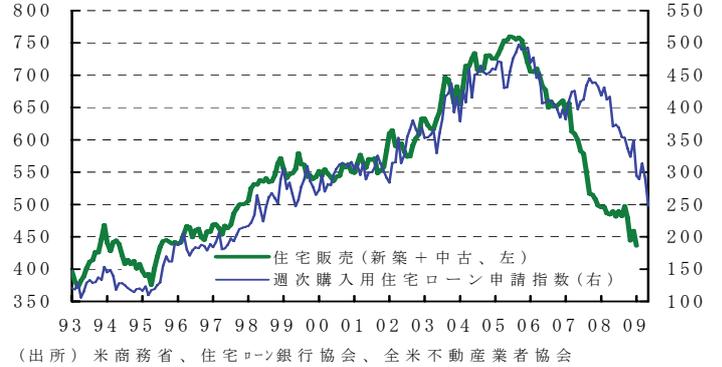
	中古住宅販売			中古住宅販売価格		中古住宅	モーゲージ	モーゲージ	住宅市場	住宅着工	住宅許可		
	コンドミニアム	1戸建て	1戸建て	中間	平均						在庫率	購入指数	金利
08/05	4990	580	4380	▲7.2	▲7.4	10.9	▲4.0	5.96	19	982	682	20	280
08/06	4850	590	4310	▲6.8	▲7.6	11.0	▲0.3	6.38	18	1089	663	22	404
08/07	5020	595	4390	▲8.6	▲9.0	11.0	▲4.5	6.42	16	949	644	14	291
08/08	4930	563	4370	▲9.7	▲9.3	10.6	▲4.0	6.47	16	854	615	15	224
08/09	5100	561	4540	▲8.8	▲8.6	10.1	+8.1	6.01	17	824	551	19	254
08/10	4940	547	4390	▲9.3	▲9.6	10.2	▲15.9	6.29	14	767	536	10	221
08/11	4540	481	4060	▲13.2	▲12.8	11.0	▲1.8	5.97	9	655	456	18	181
08/12	4740	490	4250	▲14.6	▲14.2	9.4	+8.5	5.15	9	560	395	13	152
09/01	4490	440	4050	▲13.8	▲12.9	9.6	▲7.9	5.16	8	466	347	5	114
09/02							▲14.1	5.08	9				

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

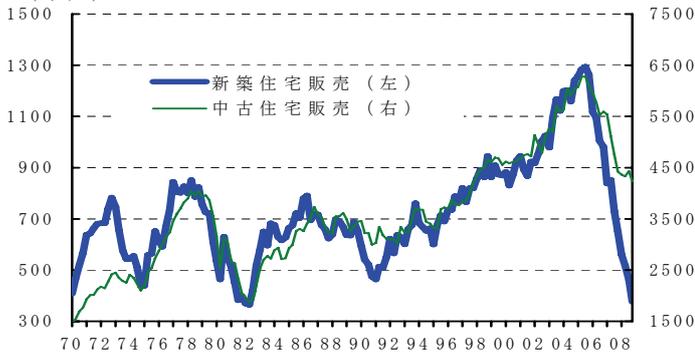
(万戸) 住宅販売と金利動向 (%)



(万戸) 住宅販売と住宅ローン申請動向



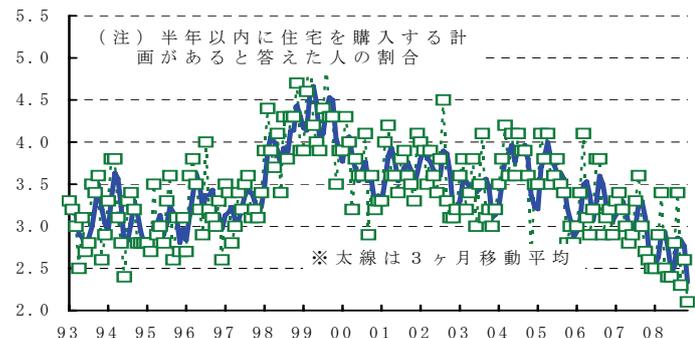
(千戸) 住宅販売動向(四半期) (千戸)



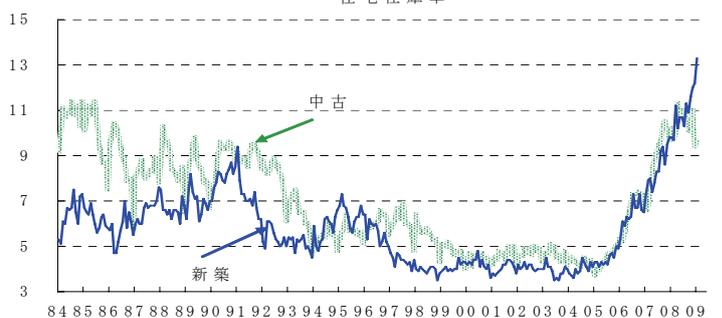
(%) 住宅販売 (千)



(%) 住宅購入計画比率の推移



(ヶ月) 住宅在庫率



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。