

U.S. Indicators

米国 販売価格の下落、金利の低下などで住宅販売は底固めに(09年2月住宅販売)

発表日：2009年3月25日(水)

～ただし、在庫率の高止まりを背景に住宅投資・価格の下落は持続～

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

- 2月の住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は456.7万戸、前月比+4.5%と2ヵ月ぶりに増加した。厳しい信用状況の持続、雇用環境の急激な悪化にもかかわらず、販売価格の下落、減税の実施、金利の低下、良好な天候などの押し上げ効果が強く住宅販売は増加した。減税の実施に加えて、今後も、モーゲージ金利の低下や住宅販売価格の下落などが予想されることから、住宅販売の減少には歯止めがかかったと考えられる。1、2月平均では447.0万戸と10～12月期の462.1万戸から水準を切り下げており、1～3月期が今回の住宅販売減少局面の底との見方は変わらない。
- 新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は販売価格の下落、金利の低下、減税の効果等によって前月比+4.7%と7ヵ月ぶりに増加したが、33.7万戸と最低水準にとどまっている（10、11、12月合計で4.7万戸上方改定）。北東部、中西部が減少したものの、西部、南部で増加した。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、金利の低下や、販売価格の低い競売物件の増加によって、前月比+4.4%増加し423.0万戸となった。全地域で増加した。特に、カリフォルニア州では2月の販売価格が前年比▲41%下落した効果によって販売件数は同+83%と急増している。販売の58%は差し押さえ物件だった。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も472.0万戸と前月比+5.1%の増加となった。内訳は、変動の大きいコンドミニアムとコープ住宅が同+11.4%、一戸建てが同+4.4%。
- 在庫率は新築、中古ともに高止まりしたまま。中古の在庫率は販売が増加したものの、差し押さえの拡大による供給増加によって、9.1ヶ月と小幅低下にとどまった。新築の在庫率は供給の減少と販売の増加によって、12.2ヶ月と大幅に低下した。それでも、水準は高く在庫の過剰感が強いことから、住宅投資の大幅な減少は少なくとも2009年4～6月期にかけて持続することを示唆している。
- 前年比での販売価格動向をみると、全般的に下落幅が拡大している。2月の中古のコンドミニアムとコープ住宅（中央価格▲18.7%、平均価格▲16.3%）、中古の一戸建て（中央価格▲15.0%、平均価格▲12.9%）とともに下落幅を拡大、中古住宅全体（中央価格▲15.5%、平均価格▲13.4%）も下落ペースが加速した。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拡大によって、販売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▲18.1%、安い物件の販売シェアが拡大したため平均価格が同▲16.7%と下落幅を拡大した。
- 4～6月期以降の住宅販売は非常に緩やかなペースながら持ち直しの動きを続けると予想される。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下、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

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。

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

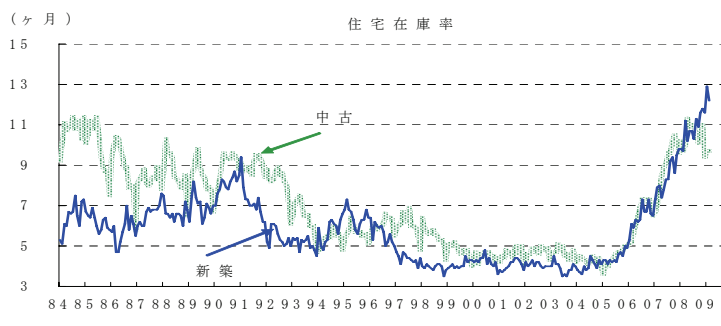
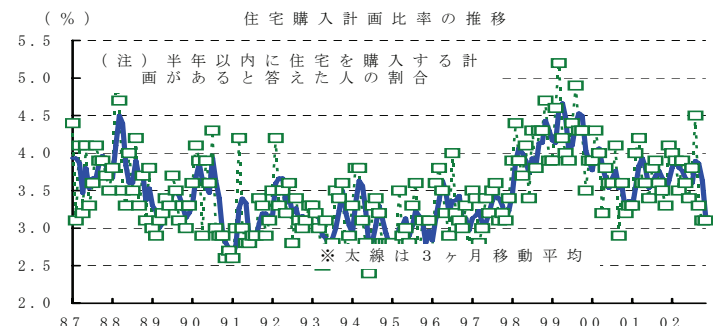
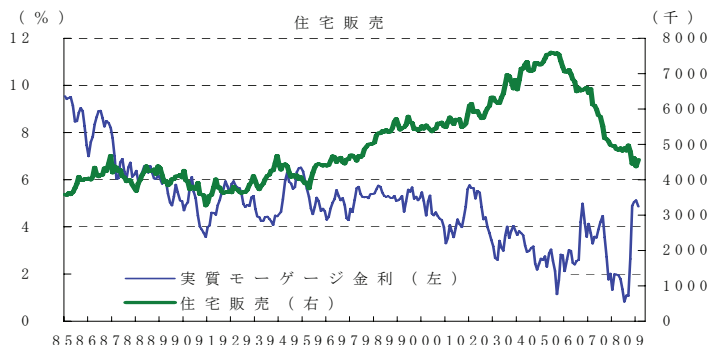
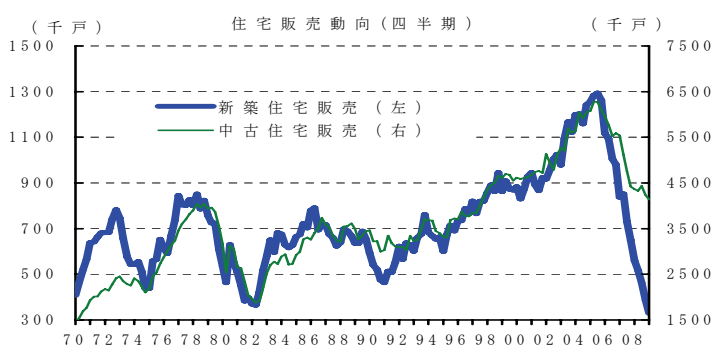
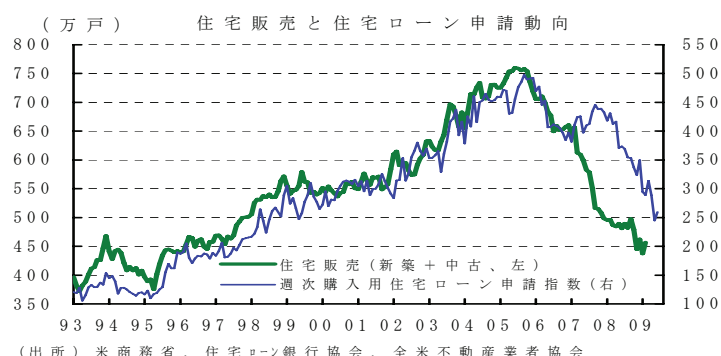
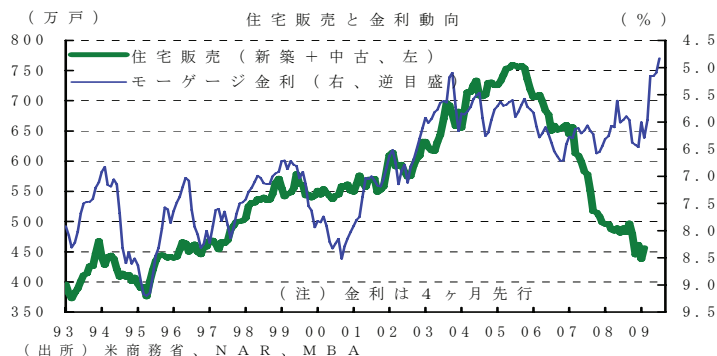
	住宅販売		住宅販売(1戸建て)		平均住宅販売価格		新築住宅 在庫率	中古住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利	住宅市場 指数	住宅着工	住宅着工			住宅許可
	新築	中古	新築	中古	新築	中古							1戸建て	2～4戸	5戸以上	
08/07	5495	4895	505	4390	▲1.7	▲9.0	10.3	11.0	▲4.5	6.42	16	949	644	14	291	937
08/08	5378	4818	448	4370	▲11.9	▲9.3	11.3	10.6	▲4.0	6.47	16	854	615	15	224	857
08/09	5534	4974	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	4927	4447	387	4060	▲8.4	▲12.8	11.8	11.0	▲1.8	5.97	9	655	456	18	181	615
08/12	5111	4621	371	4250	▲7.8	▲14.2	11.6	9.4	+8.5	5.15	9	558	394	9	155	547
09/01	4812	4372	322	4050	▲16.0	▲15.6	12.9	9.7	▲7.9	5.16	8	477	353	6	118	531
09/02	5057	4567	337	4230	▲16.7	▲12.9	12.2	9.7	▲15.1	5.10	9	583	357	14	212	564
09/03									+5.9	4.83	9					

(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 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
	コンドミニアム	一戸建て	中間	平均						1戸建て	2～4戸	5戸以上	
08/07	4990	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	558	394	9	155
09/01	4490	440	4050	▲16.7	▲15.6	9.7	▲7.9	5.16	8	477	353	6	118
09/02	4720	490	4230	▲15.0	▲12.9	9.7	▲15.1	5.10	9	583	357	14	212
09/03							+5.9	4.83	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。