

U.S.Indicators

米国 住宅販売は最悪期を脱却した可能性(09年3月住宅販売)

発表日：2009年4月27日(月)

～販売価格の下落、金利の低下などで住宅販売は底固めに～

第一生命経済研究所 経済調査部

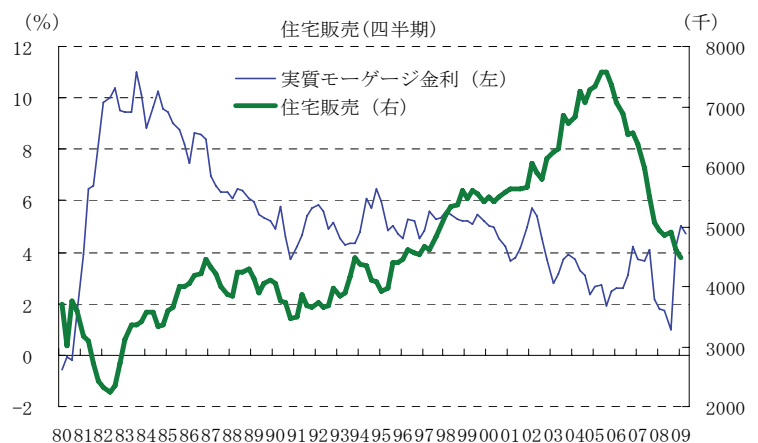
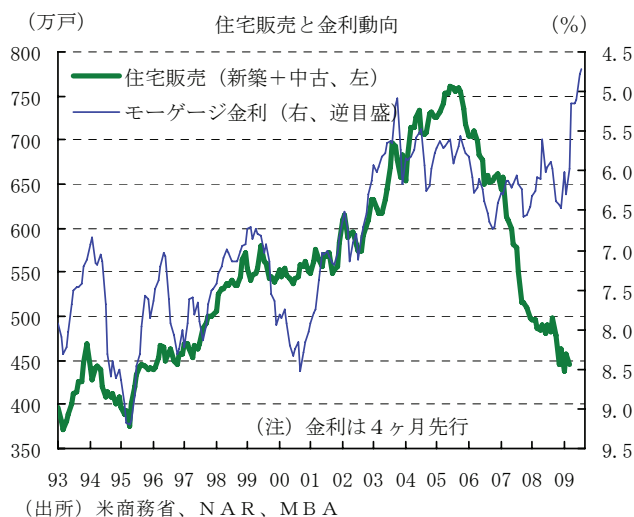
桂畑 誠治(かつらはた せいじ)

03-5221-5001

3月の住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は445.6万戸、前月比▲2.7%と減少した。厳しい信用状況の持続、雇用環境の急激な悪化によって住宅販売は減少した。ただし、減少ペースの加速に歯止めがかかっていること、長期の固定金利が過去最低水準まで低下していること、販売価格の下落が続いていること等から、住宅販売は最悪期を脱したと判断される。

新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は35.6万戸と、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▲0.6%の小幅減少にとどまった（12、1、2月合計で3.1万戸上方改定）。西部が増加したものの、北東部、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、住宅購入支援策の実施方針や、金利や販売価格の下落期待に伴う買い控え等により、前月比▲2.8%減少し410.0万戸となった。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457.0万戸と前月比▲3.0%の減少となった。内訳は、変動の大きいコンドミニアムとコープ住宅が同▲4.1%、一戸建てが同▲2.8%。

四半期では、1～3月期に447.2万戸と10～12月期の462.1万戸から減少し、今回の住宅販売減少局面での最低水準を更新したが、減少ペースは鈍化した。



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						
08/07	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	5112	4622	372	4250	▲7.5	▲14.2	11.4	9.4	+8.5	5.15	9	558	394	9	155	547
09/01	4821	4381	331	4050	▲14.2	▲15.6	12.5	9.7	▲7.9	5.16	8	488	356	13	119	531
09/02	5068	4578	358	4220	▲15.3	▲12.6	11.2	9.7	▲15.1	5.10	9	572	358	12	202	564
09/03	4926	4456	356	4100	▲10.3	▲11.4	10.7	9.8	+6.7	4.77	9	510	358	36	116	513
09/04									+0.0	4.72	14					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

(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。

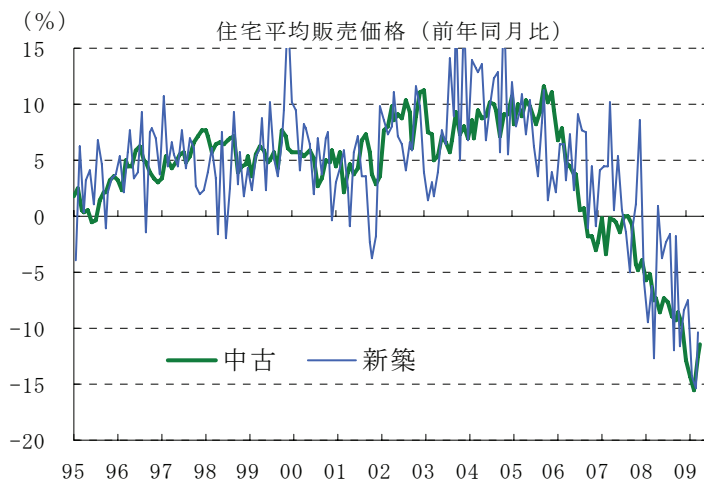
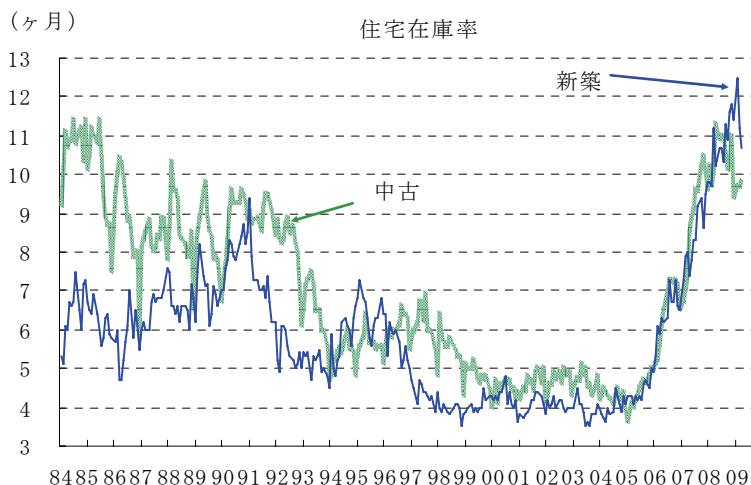
住宅関連指標の動向													
	中古住宅販売			中古住宅販売価格		中古住宅	モーゲージ ^①	モーゲージ ^②	住宅市場	住宅着工			
	コンドミニアム	一戸建て		中間	平均	在庫率	購入指数	金利	指数		一戸建て	2～4戸	5戸以上
08/07	4990	595	4390	▲8.6	▲9.0	11.0	▲4.5	6.42	16	949	644	14	291
08/08	4930	563	4370	▲9.7	▲9.3	10.6	▲4.0	6.47	16	854	615	15	224
08/09	5100	561	4540	▲8.8	▲8.6	10.1	+8.1	6.01	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	488	356	13	119
09/02	4710	490	4220	▲13.3	▲12.6	9.7	▲15.1	5.10	9	572	358	12	202
09/03	4570	470	4100	▲11.5	▲11.4	9.8	+6.7	4.77	9	510	358	36	116
09/04							+0.0	4.72	14				

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

在庫率は新築、中古ともに高止まりしたまま。中古では、政府の差し押さえ抑制策の発表を控え民間金融機関が差し押さえを先送りしたことで供給が減少したものの、販売が減少したため、在庫率は9.8ヶ月と小幅上昇した。新築の在庫率は販売が減少したが、それを上回る供給の減少によって、10.7ヶ月と低下した。それでも、在庫率は依然として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。

販売価格動向（前年比）をみると、全般的に下落幅が縮小している。3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▲16.8%）、中古の一戸建て（中央価格▲11.5%、平均価格▲11.4%）と下落幅を縮小し、中古住宅全体の下落ペースも鈍化した（中央価格▲12.4%、平均価格▲12.1%）。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▲12.2%、高い物件の販売シェアが拡大したため平均価格が同▲10.3%と下落幅を縮小した。



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、F R B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8,000ドルの税控除適用、G S Eの住宅ローンポートフォリオの保有上限引き上げ（9,000億ドル）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4～6月期に減少に歯止めがかかると見込まれる。住宅着工、住宅投資は在庫率の高止まりから、2009年10～12月期ごろに下げ止まると予想される。