

# U.S. Indicators

## 米国 住宅販売は足下で下げ止まりも回復力は脆弱

発表日：2009年6月24日(水)

～モーゲージ金利の急上昇がリスク要因～

第一生命経済研究所 経済調査部

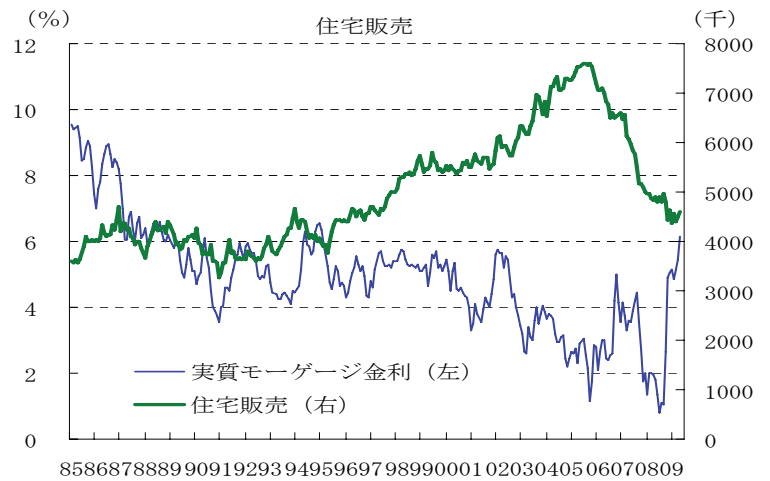
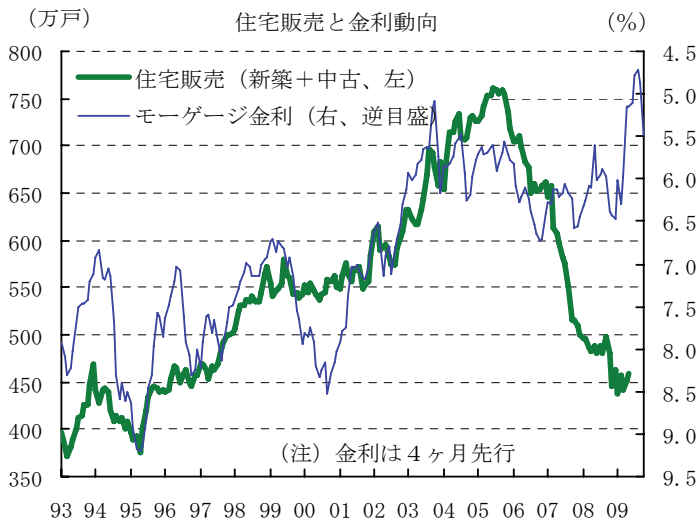
桂畑 誠治(かつらはた せいじ)

03-5221-5001

住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は5月に459.2万戸、前月比+1.7%と中古住宅主導で増加した。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、長期の固定金利が過去最低水準まで低下したこと、販売価格が低いうえ下落が続いていること、初めての住宅購入者への支援策が実施されたこと等から、住宅販売は中古住宅を中心に増加した。中古住宅販売は、競売物件、初めての住宅購入者の割合が半数程度を占めている。

新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、34.2万戸、前月比▲0.6%と小幅減少した。北東部、中西部、西部が増加したものの、最大市場の南部で減少した。一方、中古住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、販売価格の下落等により、前月比+1.9%増加し425.0万戸となった。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477.0万戸と前月比+2.4%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+6.1%、一戸建てが同+1.9%。

4、5月平均の住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）が455.3万戸と1～3月期の445.6万戸を上回っていることや、今後も競売物件の増加や価格の下落による需要押し上げ効果を考慮すると、住宅販売は下げ止まった可能性が高い。



	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		
	コンドミニアム	一戸建て	一戸建て	中間	平均						一戸建て	2～4戸	5戸以上
08/09	5100	561	4540	▲8.8	▲8.6	10.1	+8.1	6.01	17	822	549	19	254
08/10	4940	547	4390	▲9.3	▲9.6	10.2	▲15.9	6.29	14	763	534	10	219
08/11	4540	481	4060	▲13.2	▲12.8	11.0	▲1.8	5.97	9	655	457	18	180
08/12	4740	490	4250	▲14.6	▲14.2	9.4	+8.5	5.15	9	556	393	9	154
09/01	4490	440	4050	▲16.7	▲15.6	9.7	▲7.9	5.16	8	488	357	13	118
09/02	4710	490	4220	▲13.3	▲12.6	9.7	▲15.1	5.10	9	574	357	13	204
09/03	4550	470	4080	▲14.1	▲13.9	9.6	+6.7	4.77	9	521	361	31	129
09/04	4660	490	4170	▲16.8	▲15.3	10.1	+1.8	4.71	14	454	373	11	70
09/05	4770	520	4250	▲16.1	▲14.1	9.6	▲1.9	4.88	16	532	401	7	124
09/06							+3.7	5.50	15				

(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。

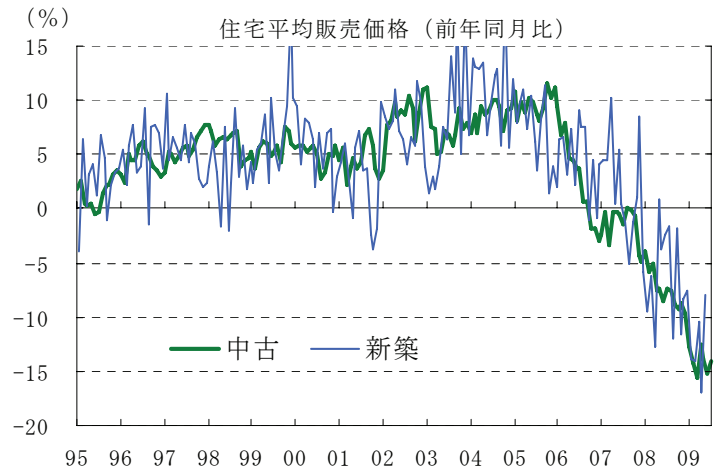
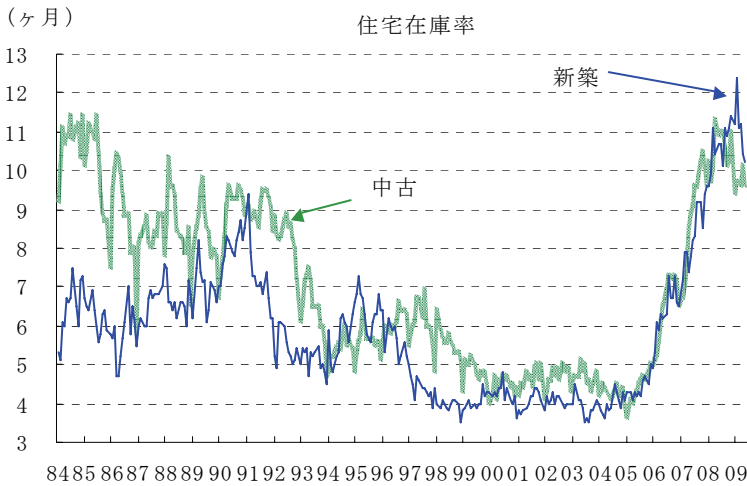
住宅関連指標の動向

	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 購入指数	モーゲージ 金利	住宅市場 指数	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	一戸建て	2~4戸				5戸以上			
08/11	4930	4450	390	4060	▲8.4	▲12.8	11.4	11.0	▲1.8	5.97	9	655	457	18	180	630	
08/12	5114	4624	374	4250	▲7.5	▲14.2	11.2	9.4	+8.5	5.15	9	556	393	9	154	564	
09/01	4819	4379	329	4050	▲13.8	▲15.6	12.4	9.7	▲7.9	5.16	8	488	357	13	118	531	
09/02	5064	4574	354	4220	▲14.1	▲12.6	11.1	9.7	▲15.1	5.10	9	574	357	13	204	550	
09/03	4885	4415	335	4080	▲10.4	▲13.9	11.2	9.6	+6.7	4.77	9	521	361	31	129	511	
09/04	5004	4514	344	4170	▲17.0	▲15.3	10.4	10.1	+1.8	4.71	14	454	373	11	70	498	
09/05	5112	4592	342	4250	▲8.0	▲14.1	10.2	9.6	▲1.9	4.88	16	532	401	7	124	518	
09/06									+3.7	5.50	15						

(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、供給が減少し販売が増加したため、在庫率は9.6ヶ月と小幅低下した。新築の在庫率は販売が減少したものの供給の減少によって、10.2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7~9月期も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、中古住宅販売の下落幅が拡大している。5月の中古の Condominium とコープ住宅(中央価格▲21.9%、平均価格▲18.5%)、中古の一戸建て(中央価格▲16.1%、平均価格▲14.1%)と下落幅を拡大し、中古住宅全体の下落ペースも加速した(中央価格▲16.8%、平均価格▲14.7%)。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▲3.4%(前月同▲13.7%)、価格の安い物件の販売シェアが縮小し、やや高めの物件の販売シェアが拡大したため平均価格が同▲8.0%(前月同▲17.0%)と下落幅が大幅に縮小した。



4~6月期以降の住宅販売は、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安定、さらに初めて住宅を購入する人に対する8,000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(9,000億ドル)による住宅ローンの拡大などと相俟って、持ち直しの動きを続けると予想される。しかし、不良資産処理の遅れや、実体経済の低迷による雇用環境の悪化、購入者のスコア低下を背景に、金融機関が住宅ローンの融資スタンスを緩和するにはかなりの時間がかかると見込まれることから、住宅販売の回復ペースは非常に緩やかなものにとどまると予想される。また、住宅着工、住宅投資の下げ止りは、在庫率の高止まりによって、2009年10~12月期ごろとなる公算が大きい。なお、FRBが長期金利の低位安定に失敗し、モーゲージ金利が上昇ペースを速めれば、住宅販売は再下落のリスクがあろう。

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。