

U.S. Indicators

米国 住宅販売は低水準ながら増加傾向

発表日：2009年8月26日(水)

～雇用環境の悪化等により販売の回復力は脆弱～

第一生命経済研究所 経済調査部

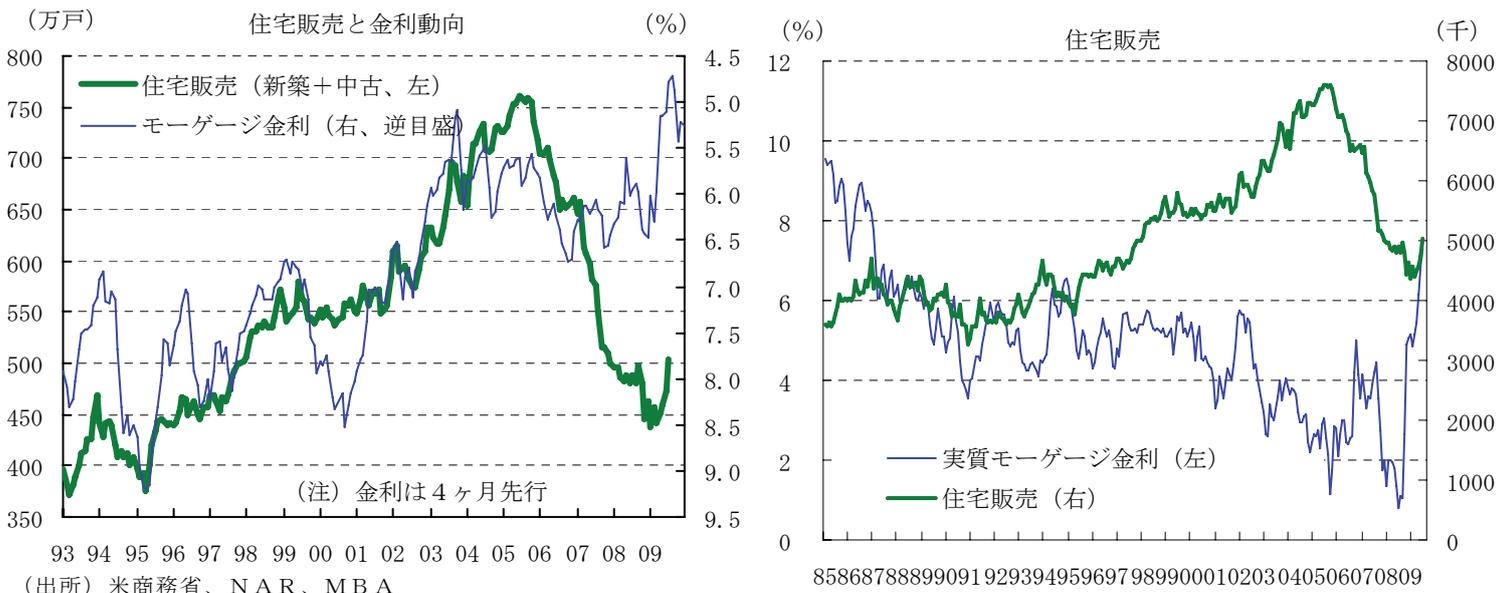
桂畑 誠治(かつらはた せいじ)

03-5221-5001

住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は、7月に504.3万戸、前月比+6.7%と4ヶ月連続の増加となった。新築、中古住宅がともに増加した。厳しい信用状況、雇用環境悪化の持続にもかかわらず、過去最低水準にまで低下した固定の長期金利が上昇に転じていること、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ていること等から、住宅販売は増加傾向にある。

新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、43.3万戸、前月比+9.6%と急増し市場予想の39.0万戸を上回った（4、5、6月合計で3.4万戸上方修正）。過去最低水準にまで低下した固定の長期金利が上昇に転じたことが影響したと考えられる。前月に増加した中西部が減少したものの、最大市場の南部、北東部、西部で増加した。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+6.5%増加し461.0万戸となった。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524.0万戸と前月比+7.2%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+12.5%、一戸建てが同+6.5%増加した。

7月の住宅販売件数（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は504.3万戸と4～6月期の460.7万戸を上回った。今後も差し押さえによる競売の増加が見込まれ、販売価格の下落によって、住宅販売の増加傾向が持続すると予想される。



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

	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				
	コンドミニアム	一戸建て	中間	平均					一戸建て	2～4戸	5戸以上		
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	479	388	11	80
09/05	4720	500	4220	▲15.2	▲13.1	9.8	▲1.9	4.88	16	551	409	9	133
09/06	4890	560	4330	▲14.8	▲11.0	9.4	+4.6	5.44	15	587	482	9	96
09/07	5240	630	4610	▲14.6	▲5.5	9.4	▲4.1	5.22	17	581	490	11	80
09/08							+4.1	5.27	18				

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

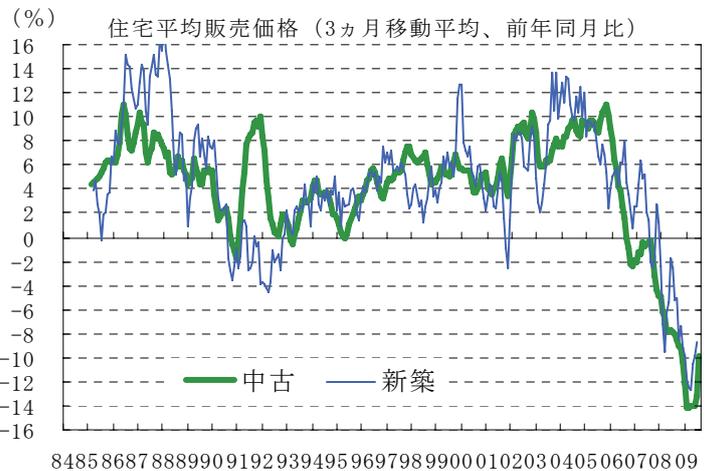
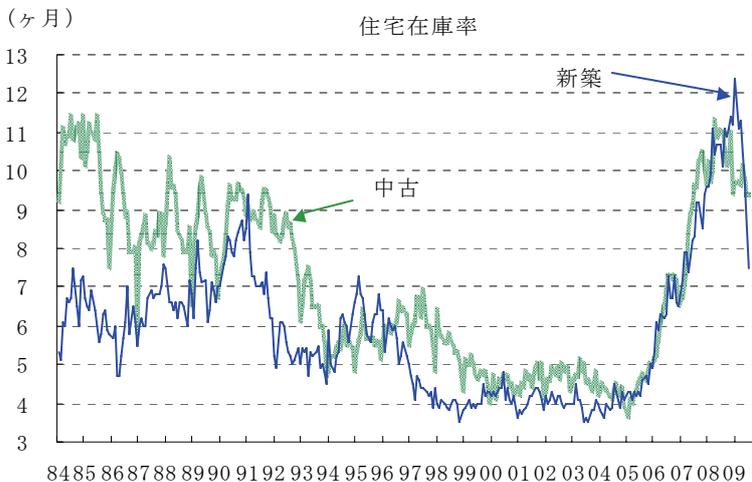
住宅関連指標の動向

	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			住宅許可		
		新築	中古	新築	中古						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	4882	4412	332	4080	▲9.7	▲13.9	11.3	9.6	+6.7	4.77	9	521	361	31	129	511
09/04	5005	4515	345	4170	▲14.2	▲15.3	10.4	10.1	+1.8	4.71	14	479	388	11	80	498
09/05	5082	4582	362	4220	▲7.6	▲13.1	9.7	9.8	▲1.9	4.88	16	551	409	9	133	518
09/06	5285	4725	395	4330	▲7.5	▲11.0	8.5	9.4	+4.6	5.44	15	587	482	9	96	570
09/07	5673	5043	433	4610	▲10.8	▲5.5	7.5	9.4	▲4.1	5.22	17	581	490	11	80	564
09/08									+4.1	5.27	18					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

在庫率は、中古が高いものの、新築が急激に低下した。中古では、販売が急増したものの、差し押さえによって供給も増加したため、在庫率は9.4ヶ月と変わらずとなった。一方、新築の在庫率は供給が減少したうえ販売が増加したことによって、7.5ヶ月に低下した。在庫の過剰感が残るが、減少傾向にあることから、住宅投資の減少ペースは鈍化傾向を辿ると予想される。

販売価格動向（前年比）をみると、新築・中古住宅ともに大幅な下落が続いている。7月の中古のコンドミニアムとコープ住宅（中央価格▲18.9%、平均価格▲11.7%）、中古の一戸建て（中央価格▲14.6%、平均価格▲5.5%）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が大規模な下落が続いている（中央価格▲15.1%、平均価格▲6.2%）。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▲11.5%（前月同▲10.2%）、価格の安い物件の販売シェアが拡大したため平均価格が同▲10.8%（前月同▲7.5%）と下落幅が拡大した。



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。

年後半の住宅販売は、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位安定、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、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なると予想される。8,000ドルの税控除適用は09年11月末で終わるが販売価格の下落によって需要は支えられよう。

また、住宅着工、住宅投資も年後半に下げ止りが確認される公算が大きい。ただし、F R B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、住宅販売を含む住宅部門は再下落するリスクがある。