

U.S.Indicators

米国 住宅販売は5ヶ月ぶりに減少も回復基調は変わらず

発表日：2009年9月25日(金)

～厳しい雇用情勢等により販売の回復力は脆弱～

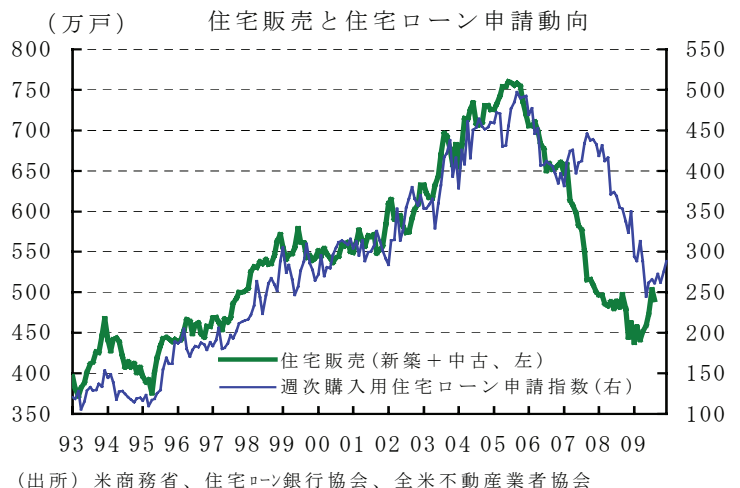
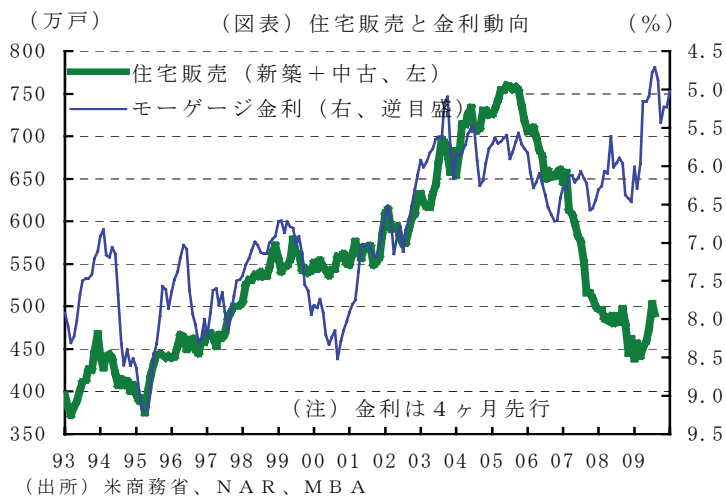
第一生命経済研究所 経済調査部

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、8月に490.9万戸、前月比▲2.5%と5ヶ月ぶりに減少した。新築が増加したものの、中古住宅が7月に急増した反動により減少した。全体としては、厳しい信用状況、雇用の悪化の持続にもかかわらず、モーゲージ金利が過去最低水準に低下していること、販売価格の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、住宅販売の回復傾向に変化はないと判断される。7、8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497.3万戸と4～6月期の461.2万戸を上回っている。

新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、42.9万戸、前月比+0.7%と増加した。市場予想の44.0万戸を下回ったが、5、6、7月合計で0.7万戸上方修正されており概ね市場予想の範囲内の結果。中西部、北東部が減少したものの、最大市場の南部が変わらず、西部が増加した。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、前月の急増の反動等により、前月比▲2.8%減少し448.0万戸となった。変動の大きいコンドミニアムとコープ住宅は同▲1.6%と減少した。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も510.0万戸と前月比▲2.7%の減少となった。



	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				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		一戸建て	2～4戸	5戸以上		
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	5091	4591	371	4220	▲7.9	▲13.1	9.5	9.8	▲1.9	4.88	16	551	409	9	133	518	
09/06	5290	4730	400	4330	▲7.9	▲11.0	8.4	9.4	+4.6	5.44	15	590	478	11	101	570	
09/07	5666	5036	426	4610	▲9.5	▲9.6	7.6	9.3	▲4.1	5.22	17	589	494	10	85	564	
09/08	5529	4909	429	4480	▲3.3	▲8.8	7.3	8.5	+5.3	5.23	18	598	479	4	115	580	
09/09									+4.6	5.02	19						

(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%。

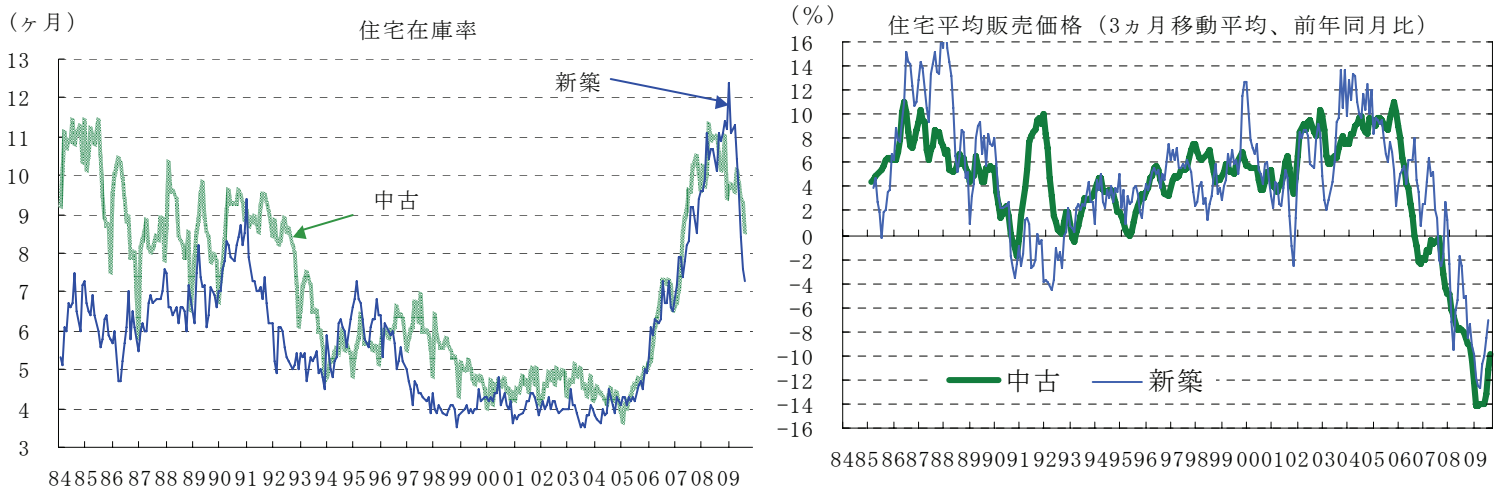
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

	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	モーゲージ	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
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	590	478	11	101
09/07	5240	630	4610	▲13.0	▲9.6	9.3	▲4.1	5.22	17	589	494	10	85
09/08	5100	620	4480	▲12.1	▲8.8	8.5	+5.3	5.23	18	0	0	0	0
09/09							+4.6	5.02	19				

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

在庫率は、中古、新築ともに低下傾向にある。中古では、販売が減少したものの、供給も減少したため、在庫率は8.5ヶ月と低下した。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、7.3ヶ月に低下した。新築の在庫率が急速に低下していることから、7～9月期の住宅投資は、減少ペースを大幅に縮小、或いは小幅拡大すると予想される。

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。8月の中古のコンドミニアムとコープ住宅（中央価格▲15.7%、平均価格▲12.3%）、中古の一戸建て（中央価格▲12.1%、平均価格▲8.8%）と下落し、中古住宅全体でも大幅な下落が続いている（中央価格▲12.5%、平均価格▲9.3%）。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価格の安い物件の販売によって中央価格が前年比▲11.7%（前月同▲9.1%）と減少幅を拡大した一方、平均価格は同▲3.3%（前月同▲9.5%）と下落幅を縮小した。



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。住宅を初めて購入する人に対する8,000ドルの税控除適用は2009年11月末で終わる予定だが、オバマ政権への支持率が低下するなか延長される可能性が高まっている。ただし、不良資産処理の遅れや、需給ギャップの拡大による失業率の高どまり、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。