

U.S. Indicators

米国 駆け込みの反動と悪天候により販売急減（12月住宅販売）

発表日：2010年1月29日（金）

～4月にかけて再び増加するも5月以降に水準切り下げ～

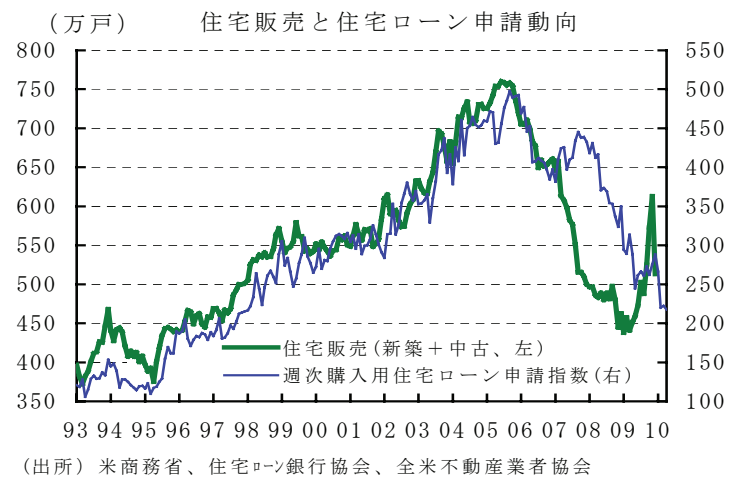
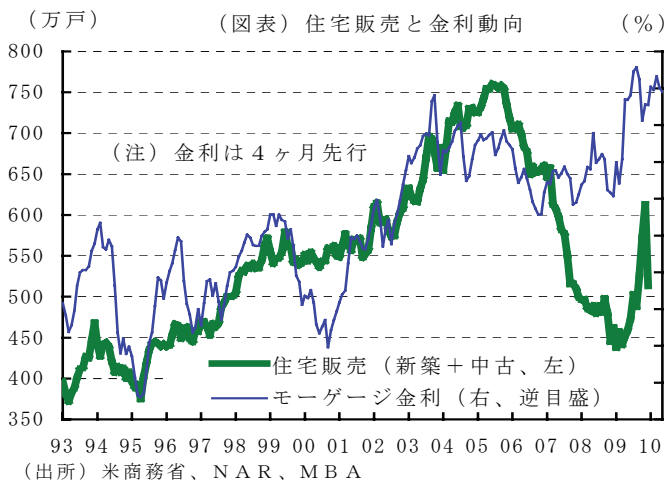
第一生命経済研究所 経済調査部
主任エコノミスト 桂畑 誠治
03-5221-5001

住宅販売（一戸建て、
季節調整済み年率換算
戸数）は12月に前月
比▲16.3%減少し
513.2万戸

住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は、12月に前月比▲16.3%減少し513.2万戸となった（9、10、11月合計で2.1万戸上方修正）。初めての住宅購入者への支援策が予定通り11月末で終了する可能性があったことから、11月にかけて駆け込み需要が発生、12月にその反動が出た。さらに、12月は例年よりも悪天候だったため客足が減少したことによって、新築、中古ともに落ち込みが大きくなった。

新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、34.2万戸と市場予想の36.6万戸への増加に反し、前月比▲7.6%減少した（9、10、11月合計で2.1万戸上方修正）。北東部、西部が増加したものの、最大市場の南部、中西部が減少した。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、前月比▲16.8%減少し479.0万戸となった。変動の大きいコンドミニアムとコープ住宅も同▲15.4%と大幅に減少した。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は、545.0万戸と前月比▲16.7%減少し、市場予想の590万戸（前月比▲9.8%）を大幅に下回った。

四半期では、10～12月期の住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は566.3万戸と7～9月期の505.3万戸を大幅に上回った。販売価格の下落、モーゲージ金利の低下、初めての住宅購入者への支援策により、住宅販売は水準を切り上げた。



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 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	新築	中古						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	5289	4729	399	4330	▲8.2	▲11.0	8.4	9.4	+4.6	5.44	15	590	478	11	101	570
09/07	5659	5029	419	4610	▲10.2	▲9.6	7.7	9.3	▲4.1	5.22	17	593	506	15	72	564
09/08	5498	4878	408	4470	▲2.9	▲9.0	7.7	9.3	+5.3	5.23	18	581	481	6	94	580
09/09	5931	5251	391	4860	+1.1	▲4.9	7.7	8.0	+4.6	4.98	19	586	508	9	69	575
09/10	6498	5728	408	5320	▲4.3	▲5.0	7.1	7.0	▲7.7	5.03	17	524	471	4	49	551
09/11	6910	6130	370	5760	▲6.9	▲4.9	7.6	6.5	▲17.4	4.84	17	580	490	10	80	589
09/12	5792	5132	342	4790	+10.5	+3.8	8.1	7.2	+1.2	5.00	16	557	456	9	92	653
10/01									▲2.3	5.05	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

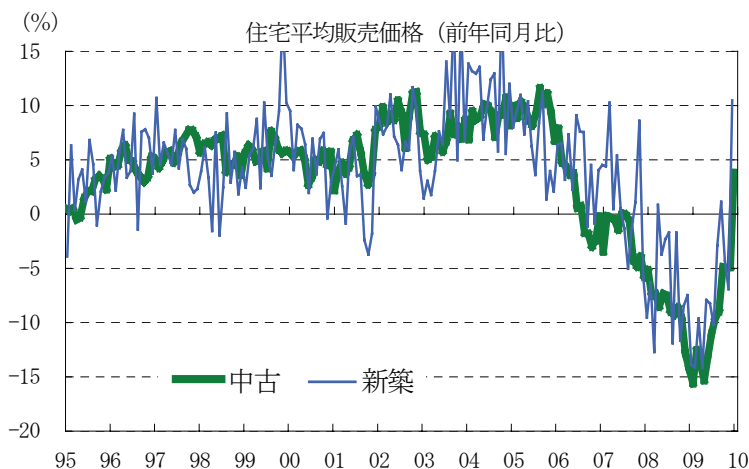
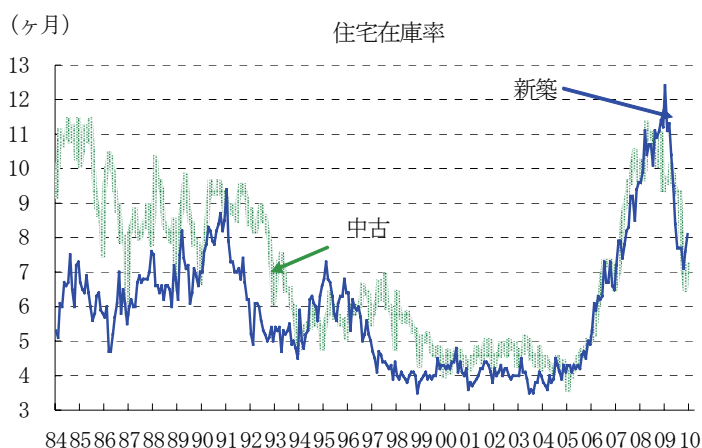
	中古住宅販売		中古住宅販売価格		中古住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利	住宅市場 指数	住宅着工	住宅着工			
	コンドミニアム	一戸建て	中間	平均						一戸建て	2～4戸	5戸以上	
09/01	4490	440	4050	▲16.7	▲15.6	9.7	▲7.9	5.16	8	488	357	13	118
09/02	4710	490	4220	▲13.3	▲12.6	9.7	▲15.1	5.10	9	574	357	13	204
09/03	4550	470	4080	▲14.1	▲13.9	9.6	+6.7	4.77	9	521	361	31	129
09/04	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	593	506	15	72
09/08	5090	620	4470	▲12.3	▲9.0	9.3	+5.3	5.23	18	581	481	6	94
09/09	5540	680	4860	▲7.6	▲4.9	8.0	+4.6	4.98	19	586	508	9	69
09/10	6090	770	5320	▲7.4	▲5.0	7.0	▲7.7	5.03	17	524	471	4	49
09/11	6540	780	5760	▲5.9	▲4.9	6.5	▲17.4	4.84	17	580	490	10	80
09/12	5450	660	4790	+1.4	+3.8	7.2	+1.2	5.00	16	557	456	9	92
10/01							▲2.3	5.05	15				

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

価格の安い物件の販売減少により平均販売価格が前年比で上昇

中古、新築の新在庫率は、両方とも供給が減少したものの、販売が大幅に減少したため、中古が7.2ヶ月、新築が8.1ヶ月と上昇した。ただし、上昇は限られており、在庫率は中古、新築ともに低下傾向を維持している。

販売価格動向（前年比）をみると、新築・中古住宅の平均価格は価格の安い物件の販売減少により上昇に転じた。12月の中古のコンドミニアムとコープ住宅（中央価格+1.0%、平均価格0.0%）、中古の一戸建て（中央価格+1.4%、平均価格+3.8%）と上昇し、中古住宅全体（中央価格+1.5%、平均価格+3.6%）でも上昇に転じた。今後、初めて住宅を購入する人の需要が価格の安い物件で再び強まるとみられ、販売価格は下落すると予想される。他方、新築住宅販売価格は中央価格が前年比▲3.6%（前月同▲5.1%）と減少幅を縮小し、価格の安い物件の販売減少によって平均価格は同+10.5%（前月同▲6.9%）と上昇に転じた。



住宅販売は4月にかけて再び拡大するも政策効果が剥落する5月以降に水準を切り下げる見込み

今後の住宅販売は、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しての8,000ドルの税控除適用の延長、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、再び4月にかけて水準を切り上げると予想される。しかし、初めて住宅を購入する人に対しての8,000ドルの税控除適用は2010年4月末で終了する。加えて、不良資産処理の遅れや、需給ギャップの拡大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、住宅販売は2010年5月以降に水準を切り下げ、その後の回復ペースは非常に緩やかなものにとどまる公算が大きい。

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。