

U.S. Indicators

米国 駆け込みの反動が続く中で悪天候により販売は下ぶれ(10年2月住宅販売)

発表日：2010年3月24日(水)

～4月末にかけて駆け込み需要と天候改善を背景に再び急増する公算～

第一生命経済研究所 経済調査部

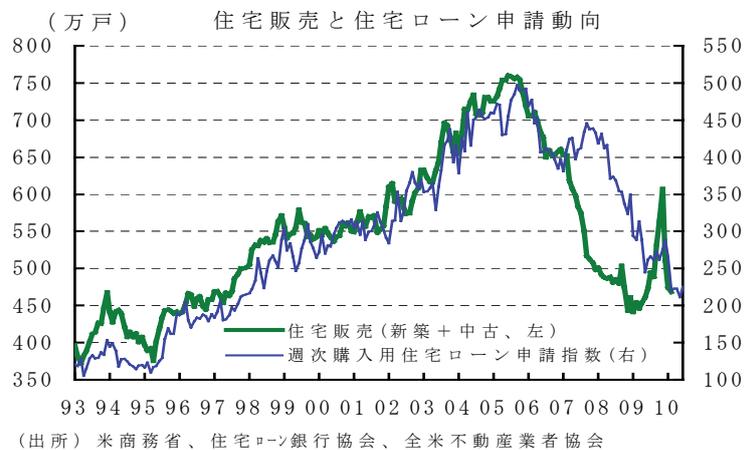
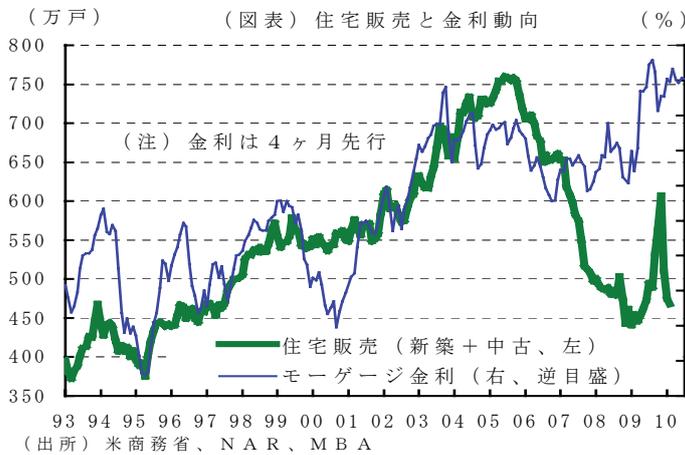
主任エコノミスト 桂畑 誠治

03-5221-5001

2月の住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は前月比▲1.4%減少し467.8万戸

住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は、2月に前月比▲1.4%減少し467.8万戸となった（11、12、1月合計で0.3万戸上方修正）。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、その反動が続いている。そのような中で、2月の豪雪にみられるように12、1、2月は例年よりも悪天候だったため客足が減少し、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、30.8万戸と過去最低水準を更新した。市場予想の31.5戸（前月比+1.9%）への増加に反し、前月比▲2.2%減少した（11、12、1月合計で0.3万戸上方修正）。西部が増加したものの、悪天候により最大市場の南部、北東部、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▲1.4%減少し437.0万戸となった。変動の大きいコンドミニアムとコープ住宅は同+4.8と増加した。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、502.0万戸と前月比▲0.6%減少にとどまり、市場予想の500万戸（前月比▲1.1%）を上回った。



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 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		
09/05	5121	4611	371	4240	▲7.9	▲13.1	9.5	9.7	▲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	5559	4949	419	4530	▲10.2	▲9.6	7.7	9.5	▲4.1	5.22	17	593	506	15	72	564
09/08	5508	4888	408	4480	▲2.9	▲9.0	7.7	9.2	+5.3	5.23	18	581	481	6	94	580
09/09	5991	5321	391	4930	+1.1	▲4.9	7.7	8.0	+4.6	4.98	19	586	508	9	69	575
09/10	6380	5630	400	5230	▲3.7	▲5.0	7.3	7.2	▲7.7	5.03	17	524	471	4	49	551
09/11	6852	6072	362	5710	▲5.3	▲4.9	7.8	6.5	▲17.4	4.84	17	579	492	9	78	589
09/12	5785	5105	345	4760	+6.3	+0.7	8.1	7.2	+1.2	5.00	16	573	481	13	79	653
10/01	5365	4745	315	4430	+9.7	+2.9	8.9	7.8	▲0.0	5.04	15	611	502	7	102	622
10/02	5328	4678	308	4370	+9.3	▲0.1	9.2	8.6	▲5.1	4.97	17	575	499	18	58	637
10/03									+7.4	5.01	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			
	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	
09/04	4700	506	4190	▲16.8	▲15.3	10.1	+1.8	4.71	14	479	388	11	80
09/05	4750	513	4240	▲15.2	▲13.1	9.7	▲1.9	4.88	16	551	409	9	133
09/06	4890	556	4330	▲14.8	▲11.0	9.4	+4.6	5.44	15	590	478	11	101
09/07	5140	605	4530	▲13.0	▲9.6	9.5	▲4.1	5.22	17	593	506	15	72
09/08	5100	615	4480	▲12.3	▲9.0	9.2	+5.3	5.23	18	581	481	6	94
09/09	5600	668	4930	▲7.6	▲4.9	8.0	+4.6	4.98	19	586	508	9	69
09/10	5980	746	5230	▲7.4	▲5.0	7.2	▲7.7	5.03	17	524	471	4	49
09/11	6490	782	5710	▲5.9	▲4.9	6.5	▲17.4	4.84	17	579	492	9	78
09/12	5440	675	4760	▲3.1	+0.7	7.2	+1.2	5.00	16	573	481	13	79
10/01	5050	620	4430	▲0.2	+2.9	7.8	▲0.0	5.04	15	611	502	7	102
10/02	5020	650	4370	▲2.1	▲0.1	8.6	▲5.1	4.97	17	575	499	18	58
10/03							+7.4	5.01	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、中古では供給が増加したうえ、販売が減少したため、中古が8.6ヶ月と上昇した。さらに、新築も供給が増加し、販売が減少したため、9.2ヶ月と上昇した。

販売価格動向（前年比）をみると、2月の中古のコンドミニアムとコープ住宅（中央価格▲0.2%、平均価格+1.5%）、中古の一戸建て（中央価格▲2.1%、平均価格▲0.1%）とコンドミニアムの上昇により、中古住宅全体（中央価格▲1.8%、平均価格+0.1%）も小幅上昇した。今後、差し押さえ物件の増加や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、価格の高い物件の販売増加と安い物件の販売減少によって、中央価格が前年比+5.2%（前月同▲0.3%）と上昇に転じ、平均価格は同+9.3%（前月同+9.7%）と上昇を続けた。

住宅購入支援策は再び延長され、住宅販売を下支えする公算

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、天候の改善などと相俟って、4月にかけて水準を切り上げると予想される。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月末で終了する予定だが、11月に中間選挙を控え、支持率の低下している民主党主導により延長される可能性が高い。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公算が大きい。