

# U.S. Indicators

## 米国 駆け込み需要と天候改善により販売急増(10年3月住宅販売)

発表日：2010年4月23日(金)

～購入支援策が延長されなければ5月以降に反動減の恐れ～

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

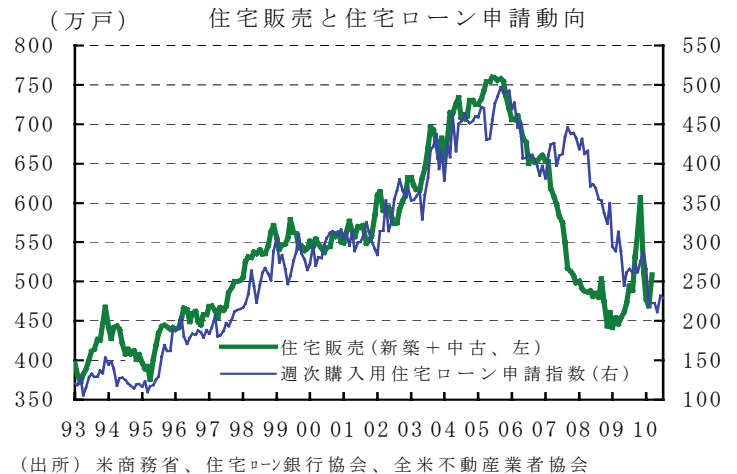
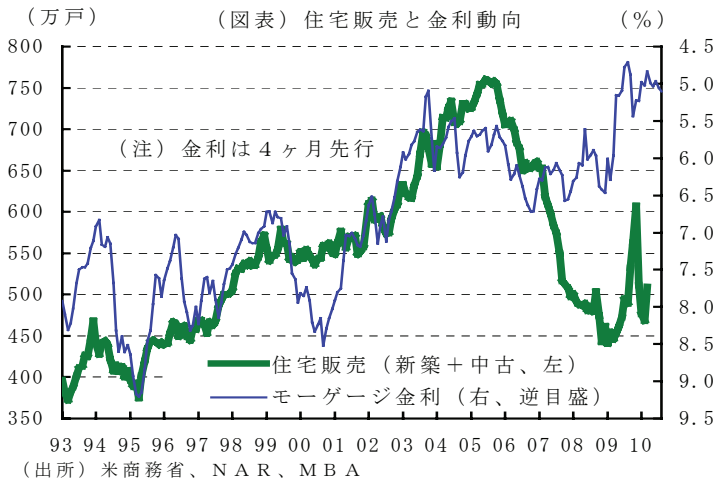
03-5221-5001

3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+8.7%増加し509.1万戸

住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は、3月に前月比+8.7%増加し509.1万戸となった（12、1、2月合計で3.7万戸上方修正）。天候の改善や住宅購入支援策の終了前の駆け込み需要によって、新築、中古ともに大幅に増加した。

新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、41.1万戸と市場予想の32.5戸（前月比+5.5%）を大幅に上回った（11、12、1月合計で4.7万戸上方修正）。前月比での+26.9%増加は、1963年4月の同+31.2%以来の高い伸び。全地域で増加したが、最大市場の南部が前月比+43.5%、北東部が同+35.7%と急増した。北東部は前月に大幅に落ち込んだ反動もあったが、南部では住宅購入支援策の影響を大きく受けた模様。

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+7.3%と4ヵ月ぶりに増加し468.0万戸となった。変動の大きいコンドミニアムとコープ住宅は同+3.1%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、535.0万戸と同+6.8%増加し、市場予想の529万戸（前月比+5.3%）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	
	総計	新築	新築	中古	新築	中古						一戸建て	2~4戸	5戸以上		
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	5793	5113	353	4760	+5.8	+0.7	7.9	7.2	+1.2	5.00	16	573	481	13	79	653
10/01	5388	4768	338	4430	+14.6	+2.9	8.2	7.8	▲0.0	5.04	15	609	507	7	95	622
10/02	5334	4684	324	4360	+12.5	▲1.0	8.6	8.5	▲5.1	4.97	17	616	536	17	63	637
10/03	5761	5091	411	4680	▲0.5	+2.0	6.7	8.0	+10.1	5.06	15	626	531	7	88	685
10/04									▲1.5	5.11	19					

(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 <sup>※</sup> 購入指数	モーゲージ <sup>※</sup> 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	
09/06	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	609	507	7	95
10/02	5010	650	4360	▲2.4	▲1.0	8.5	▲5.1	4.97	17	616	536	17	63
10/03	5350	670	4680	+0.6	+2.0	8.0	+10.1	5.06	15	626	531	7	88
10/04							▲1.5	5.11	19				

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

### 新築の平均販売価格は 安い物件の販売増加に より前年比で下落

中古、新築の在庫率をみると、中古では供給が増加したものの、販売が増加したため8.0ヶ月と低下した。さらに、新築では供給が減少したうえ、販売が増加したため、6.7ヶ月と大幅に低下した。

販売価格動向（前年比）に関しては、3月の中古のコンドミニアムとコープ住宅（中央価格▲0.7%、平均価格+1.2%）が鈍化したものの、中古の一戸建て（中央価格+0.6%、平均価格+2.0%）が上昇したことで、中古住宅全体（中央価格+0.4%、平均価格+1.9%）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、価格の安い物件の販売増加によって、中央価格が前年比+4.3%（前月同+5.7%）と鈍化し、平均価格は同▲0.5%（前月同+12.5%）と下落した。

### 住宅購入支援策が延長 されなければ住宅販売 は再び水準を切り下げ 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。住宅購入支援策は、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。

仮に、住宅購入支援策が延長されなければ、住宅販売（1戸建て）は400万戸台に水準を再び切り下げる可能性が高い。