

U.S. Indicators

米国 駆け込み需要の強さに見合った反動減に(10年6月住宅販売)

発表日：2010年7月26日(月)

～ 秋口ごろに低い水準から緩やかなペースで回復する見込み ～

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

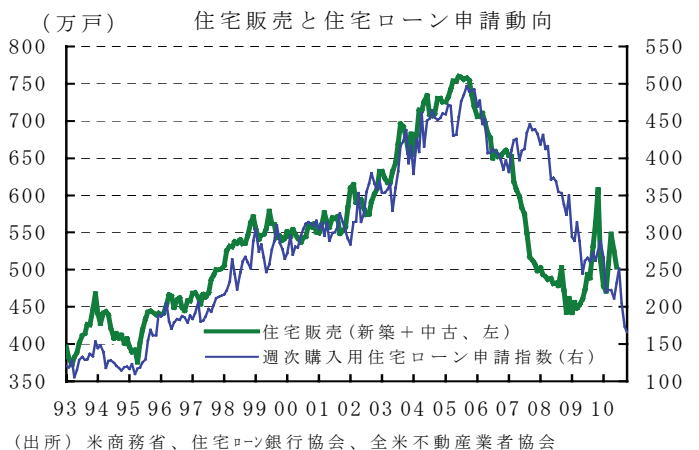
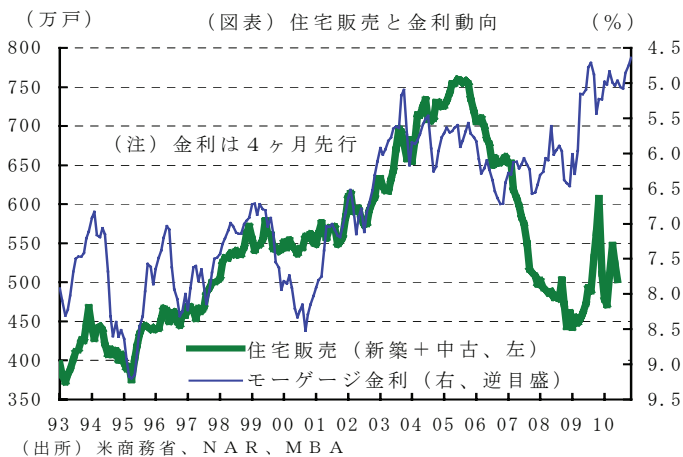
03-5221-5001

6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▲4.1%減少し 503.0万戸

住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は、6月に前月比▲4.1%減少し503.0万戸となった。新築住宅販売が前月の急減もあり増加したものの、住宅購入支援策終了前の駆け込み需要の反動によって中古販売は減少が続いた（中古住宅販売は所有権が移転した段階で販売統計にカウントされるため）。住宅販売では、住宅購入支援策によって2回駆け込み需要があったが、2度目の駆け込み需要が1度目よりも弱かったことから、反動減も2度目は小さくなっているようだ。

新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、33.0万戸（前月比+23.6%）と市場予想の31.1戸（前月比+3.7%）を上回った。ただし、水準は下方修正された前月の26.7万戸に次ぐ、過去二番目の低い水準にとどまっている。

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▲5.6%と2ヵ月連続で減少し470.0万戸となった。変動の大きいコンドミニアムとコープ住宅は同▲1.5%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、537.0万戸と同▲5.1%減少となり市場予想の510.0万戸（前月比▲9.9%）を上回ったが、減少傾向にある。



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						1戸建て	2～4戸	5戸以上		
09/10	6376	5626	396	5230	▲3.7	▲5.0	7.3	7.2	▲7.7	5.03	17	529	475	5	49	576
09/11	6858	6078	368	5710	▲5.3	▲4.9	7.7	6.5	▲17.4	4.84	17	589	504	9	76	621
09/12	5796	5116	356	4760	+5.8	+0.7	7.8	7.2	+1.2	5.00	16	576	486	12	78	681
10/01	5399	4779	349	4430	+15.6	+2.9	8.0	7.8	▲0.0	5.04	15	612	511	7	94	629
10/02	5357	4707	347	4360	+9.9	▲1.0	8.0	8.5	▲5.1	4.97	17	605	527	16	62	650
10/03	5744	5084	384	4700	+1.2	+1.6	7.1	8.1	+10.1	5.06	15	634	535	8	91	685
10/04	6212	5482	422	5060	▲1.1	+4.7	6.1	8.4	+8.3	5.08	19	679	563	12	104	610
10/05	5927	5247	267	4980	▲1.9	+1.3	9.6	8.3	▲18.7	4.86	22	578	457	12	109	574
10/06	5700	5030	330	4700	▲11.6	+1.6	7.6	8.9	▲15.4	4.75	16	549	454	7	88	586
10/07									▲4.1	4.64	14					

(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	
09/10	5980	746	5230	▲7.4	▲5.0	7.2	▲7.7	5.03	17	529	475	5	49
09/11	6490	782	5710	▲5.9	▲4.9	6.5	▲17.4	4.84	17	589	504	9	76
09/12	5440	675	4760	▲3.1	+0.7	7.2	+1.2	5.00	16	576	486	12	78
10/01	5050	620	4430	▲0.2	+2.9	7.8	▲0.0	5.04	15	612	511	7	94
10/02	5010	650	4360	▲2.4	▲1.0	8.5	▲5.1	4.97	17	605	527	16	62
10/03	5360	660	4700	▲0.1	+1.6	8.1	+10.1	5.06	15	634	535	8	91
10/04	5790	730	5060	+3.9	+4.7	8.4	+8.3	5.08	19	679	563	12	104
10/05	5660	680	4980	▲0.1	+1.3	8.3	▲18.7	4.86	22	578	457	12	109
10/06	5370	670	4700	+1.3	+1.6	8.9	▲15.4	4.75	16	549	454	7	88
10/07							▲4.1	4.64	14				

(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で 下落幅拡大

中古、新築の在庫率をみると、中古では販売が減少したうえ、供給が増加したため8.9ヶ月と上昇した。一方、新築では供給が減少し、さらに販売が増加したため、7.6ヶ月に低下した。

販売価格動向（前年比）に関しては、6月の中古のコンドミニアムとコープ住宅が中央価格▲1.4%、平均価格▲0.4%と下落したものの、中古の一戸建て（中央価格+1.3%、平均価格+1.6%）が上昇したことで、中古住宅全体（中央価格+1.0%、平均価格+1.4%）も上昇した。今後、価格の安い差し押さえ物件で需要が強まるとみられ、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▲0.6%（前月同▲2.7%）と下落幅が縮小したが、価格の安い物件の販売増加によって、平均価格は同▲11.6%（前月同▲1.9%）と下落幅を拡大した。

住宅販売は水準を切り 下げた後に緩やかに増 加基調に転じる公算

住宅購入支援策の終了前の駆け込み需要の反動等によって、7～9月期の住宅販売（1戸建て）は減少を続け、住宅着工件数も水準を切り下げると見込まれる。

年内の住宅販売は、所得の増加、販売価格の下落、モーゲージ金利の低下、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）による住宅ローン支援などと相俟って、400万戸台で下げ止まると予想される。ただし、中小金融機関を中心とした不良資産処理の遅れや、大幅に拡大した需給ギャップ残存による雇用回復ペースの鈍さ、住宅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大幅に緩和するにはかなりの時間がかかると見込まれる。このため、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。