

U.S. Indicators

米国 住宅販売は駆け込み需要の反動で二番底(10年7月住宅販売)

発表日：2010年8月25日(水)

～ 秋口ごろに低い水準で下げ止まるも増加ペースは緩やかなものにとどまる見込み ～

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

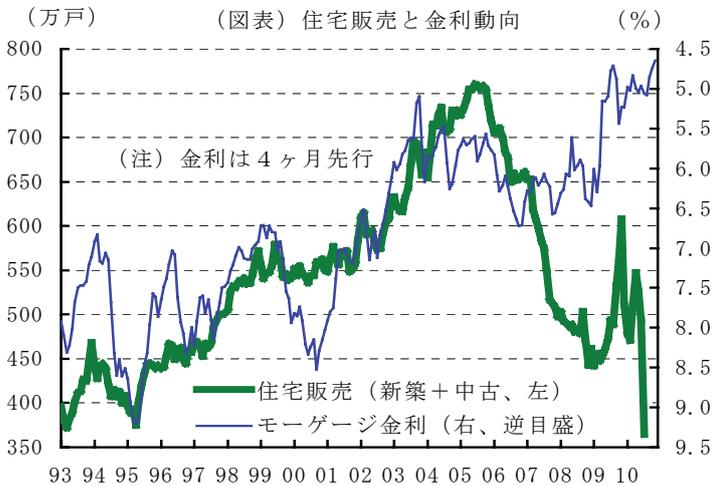
03-5221-5001

7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▲26.1%減少し364.6万戸

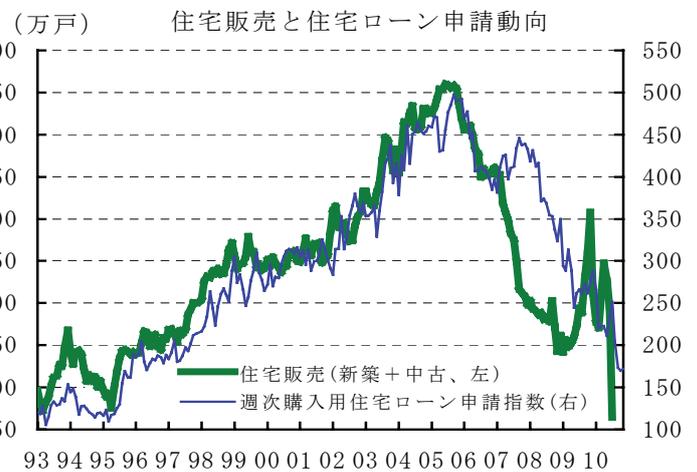
住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は、7月に前月比▲26.1%減少し364.6万戸となった。住宅販売は二番底をつけた。住宅購入支援策終了前の駆け込み需要の反動と6月末までの移転手続き期限の終了によって、新築住宅販売が再び減少に転じ、中古販売は大幅に減少した（中古住宅販売は所有権が移転した段階で販売統計にカウントされる）。住宅販売は、住宅購入支援策による需要の先食いや高い失業率などによって、水準を切り下げている。

新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、27.6万戸（前月比▲12.4%）と1963年の調査開始以降の最低水準を更新し、市場予想の30.0万戸（前月比+0.0%）を下回った。

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▲27.1%と3ヵ月連続で減少し337.0万戸となった。さらに、変動の大きいコンドミニアムとコープ住宅は同▲28.1%減少した。結果、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、383.0万戸と同▲27.2%減少となり市場予想の465万戸（前月比▲13.4%）を大幅に下回った。



(出所) 米商務省、NAR、MBA



(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会

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	1戸建て	新築	中古	新築	中古						1戸建て	2～4戸	5戸以上		
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	6204	5474	414	5060	+0.3	+4.7	6.3	8.4	+8.3	5.08	19	679	563	12	104	610
10/05	5941	5261	281	4980	+1.9	+1.3	9.2	8.3	▲18.7	4.86	22	588	459	12	117	574
10/06	5575	4935	315	4620	▲9.6	+1.2	8.0	8.9	▲15.4	4.75	16	537	451	5	81	583
10/07	4106	3646	276	3370	▲13.2	+2.3	9.1	12.5	▲2.0	4.64	14	546	432	19	95	559
10/08									+1.1	4.57	13					

(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	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		
09/10	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	588	459	12	117
10/06	5260	640	4620	+0.9	+1.2	8.9	▲15.4	4.75	16	537	451	5	81
10/07	3830	460	3370	+0.9	+2.3	12.5	▲2.0	4.64	14	546	432	19	95
10/08							+1.1	4.57	13				

(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と高い物件の販売減少で下落幅拡大

中古、新築の在庫率をみると、中古では供給が増加する中で、販売が大幅に減少したため12.5ヶ月と急上昇した。一方、新築では供給が横ばいとなったものの、販売が減少したため、9.1ヶ月に上昇した。

販売価格動向（前年比）に関しては、7月の中古のコンドミニアムとコープ住宅が中央価格▲1.7%、平均価格+0.7%となったものの、中古の一戸建て（中央価格+0.9%、平均価格+2.3%）が上昇したことで、中古住宅全体（中央価格+0.7%、平均価格+2.2%）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▲4.8%（前月同+1.1%）と下落に転じ、価格の高い物件の販売が減少したうえ、価格の安い物件の販売が増加したことによって、平均価格は同▲13.2%（前月同▲9.6%）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）は大幅に減少し、住宅着工件数も水準を大きく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、四半期平均で400万戸程度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。