

U.S. Indicators

米国 住宅販売は2ヶ月連続で増加も依然低水準(10年9月住宅販売)

発表日：2010年10月27日(水)

～ 今後の増加ペースは緩やかなものとどまる見込み ～

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

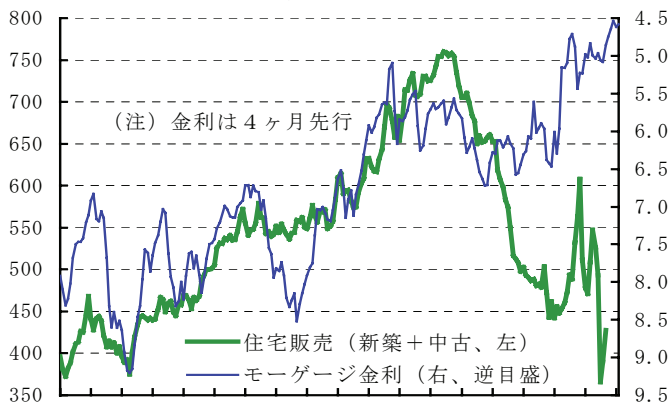
9月の住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は前月比+9.7%増加し427.7万戸

住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は、9月に前月比+9.7%と2ヶ月連続で増加したが、427.7万戸と95年以来の低水準。住宅販売は、住宅購入支援策終了後の急激な落ち込みから小幅増加しているものの、住宅購入支援策による需要の先食いや高い失業率などを背景に、低い水準にとどまっている。

新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、30.7万戸（前月比+6.6%）と1963年の調査開始以降で三番目に低い水準にとどまっている。市場予想の30.0戸（前月比+4.2%）を小幅上回ったものの、6、7、8月の数字が合計で0.5万戸下方修正されており、概ね市場予想通りの結果。

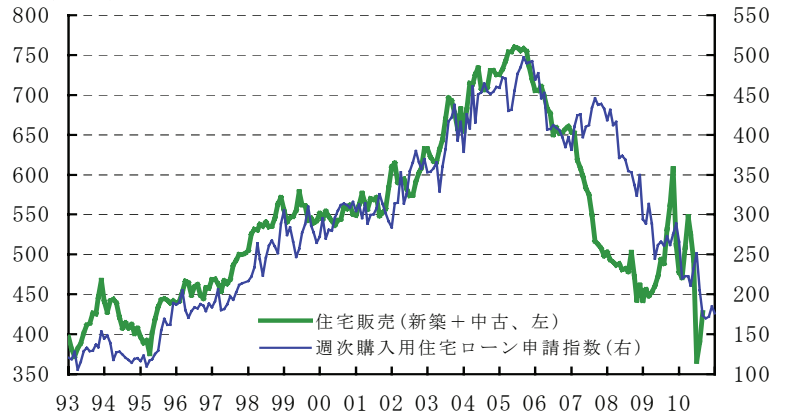
中古住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は前月比+10.0%と2ヶ月連続で増加し397.0万戸となった。さらに、変動の大きいコンドミニアムとコープ住宅は同+9.8%増加した。一戸建てにコンドミニアムとコープ住宅を加えた中古住宅販売件数は、453.0万戸と同+10.0%増加し、市場予想の430万戸（前月比+4.1%）を上回った。

(万戸) (図表) 住宅販売と金利動向 (%)



(出所) 米商務省、NAR、MBA

(万戸) 住宅販売と住宅ローン申請動向



(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		
	新築	中古	新築	中古	新築	中古							一戸建て	2～4戸	5戸以上
10/01	5399	4779	349	4430	+15.6	+2.9	8.0	7.8	▲0.0	5.04	15	612	511	7	94
10/02	5357	4707	347	4360	+9.9	▲1.0	8.0	8.5	▲5.1	4.97	17	605	527	16	62
10/03	5744	5084	384	4700	+1.2	+1.6	7.1	8.1	+10.1	5.06	15	634	535	8	91
10/04	6204	5474	414	5060	+0.3	+4.7	6.3	8.4	+8.3	5.08	19	679	563	12	104
10/05	5942	5262	282	4980	+2.4	+1.3	9.2	8.3	▲18.7	4.86	22	588	459	12	117
10/06	5570	4930	310	4620	▲6.6	+1.2	8.2	8.9	▲15.4	4.75	16	539	450	5	84
10/07	4125	3655	285	3370	▲8.2	+2.1	8.8	12.5	▲2.0	4.64	14	550	427	20	103
10/08	4408	3898	288	3610	+1.0	+2.0	8.6	12.0	+1.4	4.54	13	608	433	14	161
10/09	4837	4277	307	3970	▲11.3	▲1.7	8.0	10.7	+7.6	4.62	13	610	452	8	150
10/10									▲5.0	4.58	16				

(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			
	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				
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	539	450	5	84
10/07	3840	470	3370	+0.7	+2.1	12.5	▲2.0	4.64	14	550	427	20	103
10/08	4120	510	3610	+0.6	+2.0	12.0	+1.4	4.54	13	608	433	14	161
10/09	4530	560	3970	▲1.9	▲1.7	10.7	+7.6	4.62	13	610	452	8	150
10/10							▲5.0	4.58	16				

(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 安い物件の販売シェア 拡大で下落に転じた

中古、新築の在庫率をみると、ともに供給が減少し、販売が増加したことから、中古が10.7ヶ月、新築が8.0ヶ月に低下した。

販売価格動向（前年比）に関しては、9月の中古のコンドミニアムとコープ住宅が中央価格▲6.2%、平均価格▲1.9%と下落幅を拡大し、中古の一戸建てが中央価格▲1.9%、平均価格▲1.7%と下落に転じたことで、中古住宅全体でも中央価格▲2.4%、平均価格▲1.7%と下落した。今後も、価格の安い差し押さえ物件の需要が強まるとみられ、販売価格の下落が続くと予想される。

他方、新築住宅販売価格では、中央価格が前年比+3.3%（前月同+6.5%）と上昇幅を縮小した。また、平均価格は、価格の安い物件の販売シェアが上昇し価格の高い物件の販売シェアが低下したことによって、同▲11.3%（前月同+1.0%）と下落に転じた。

住宅販売は緩やかな増 加傾向を辿る公算

7～9月期の住宅販売（1戸建て）は394.3万戸と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大幅に減少し、同期の住宅着工件数も水準を大きく切り下げた。10～12月期以降の住宅販売は、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7～9月期の低水準から増加すると予想される。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り、住宅着工件数も緩慢な増加ペースとなる公算が大きい。