

U.S. Indicators

米国 住宅販売は販売価格の下落に支えられ3ヶ月連続増(11年1月住宅販売)

発表日：2011年2月24日(木)

～今後の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

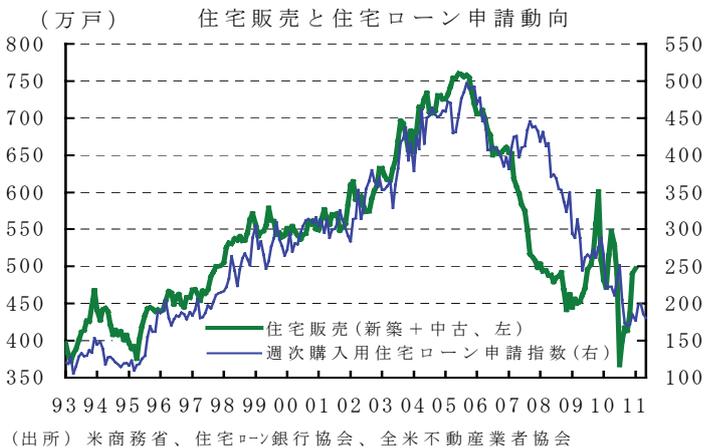
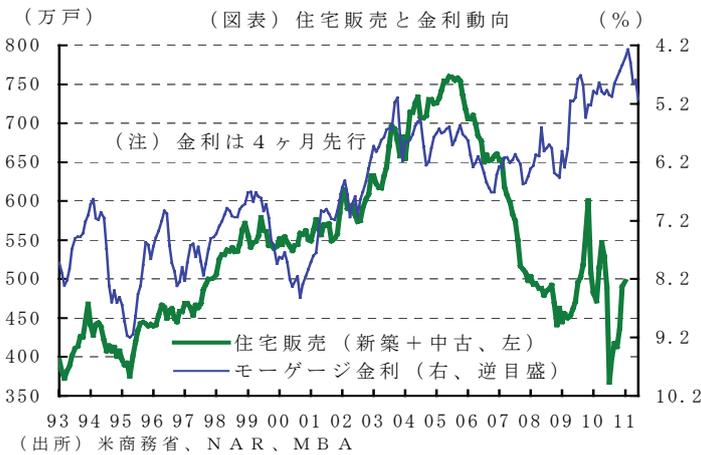
03-5221-5001

1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%増加し497.4万戸

住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は、1月に前月比+1.4%と3ヶ月連続で増加したが、497.4万戸と低水準にとどまっている。住宅販売は、金利上昇による駆け込みや、販売価格の下落によって90年代前半以来の低水準から増加している。もっとも、住宅ローン金利が上昇していること、失業率が高止まりしていることなどを背景に、回復ペースの鈍化は避けられないと考えられる。

新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、28.4万戸（前月比▲12.6%）と1963年の調査開始以降の最低水準付近に再び低下した。市場予想の30.5万戸（前月比▲7.3%）を下回ったうえ、11、12月の数字が合計で0.3万戸下方修正された。

一方で、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+2.4%と3ヶ月連続で増加し469.0万戸となった。さらに、変動の大きい Condominium とコープ住宅は同+4.7%増加した。一戸建てに Condominium とコープ住宅を加えた中古住宅販売件数は、536.0万戸と市場予想（522万戸、前月比▲1.1%）に反し前月比+2.7%増加した。価格の安い差し押さえ物件の販売が増加し、全体を押し上げた。なお、2007年以降の中古住宅販売件数は実態よりも多く見積られているとの指摘を受け、現在全米不動産業者協会（NAR）が調査しており、今後大幅に下方改定されるリスクがある。



	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		
10/04	6214	5474	414	5060	+0.3	+4.7	6.3	8.3	+8.3	5.08	19	679	563	12	104	610
10/05	5962	5292	282	5010	+2.4	+1.3	9.2	8.2	▲18.7	4.86	22	588	459	12	117	574
10/06	5540	4890	310	4580	▲6.6	+1.2	8.2	8.9	▲15.4	4.75	16	539	450	5	84	583
10/07	4143	3673	283	3390	▲7.0	+2.1	8.9	12.5	▲2.0	4.64	14	550	427	20	103	559
10/08	4514	3994	274	3720	+4.3	+2.0	9.1	11.7	+1.4	4.54	13	614	432	14	168	571
10/09	4727	4177	317	3860	▲6.7	▲1.6	7.6	10.9	+7.6	4.41	13	601	447	6	148	547
10/10	4660	4130	280	3850	▲3.6	+0.8	8.6	10.6	▲4.6	4.27	15	533	433	12	88	552
10/11	4921	4361	281	4080	+2.9	+3.5	8.3	9.6	+12.2	4.49	16	548	455	14	79	544
10/12	5545	4905	325	4580	+4.5	+0.0	7.0	8.2	+0.5	4.86	16	520	417	8	95	627
11/01	5644	4974	284	4690	▲8.2	▲1.9	7.9	7.6	▲6.9	4.79	16	596	413	12	171	562
11/02									▲2.7	5.13	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。

	中古住宅販売			中古住宅販売価格		中古住宅 在庫率	モーゲーシ [®] 購入指数	モーゲーシ [®] 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	一戸建て	中間	平均						一戸建て	2～4戸	5戸以上
10/04	5800	741	5060	+3.9	+4.7	8.3	+8.3	5.08	19	679	563	12	104
10/05	5680	668	5010	▲0.1	+1.3	8.2	▲18.7	4.86	22	588	459	12	117
10/06	5230	646	4580	+0.9	+1.2	8.9	▲15.4	4.75	16	539	450	5	84
10/07	3860	469	3390	+0.7	+2.1	12.5	▲2.0	4.64	14	550	427	20	103
10/08	4240	517	3720	+0.6	+2.0	11.7	+1.4	4.54	13	614	432	14	168
10/09	4410	549	3860	▲2.0	▲1.6	10.9	+7.6	4.41	13	601	447	6	148
10/10	4380	534	3850	▲0.3	+0.8	10.6	▲4.6	4.27	15	533	433	12	88
10/11	4640	561	4080	+0.9	+3.5	9.6	+12.2	4.49	16	548	455	14	79
10/12	5220	640	4580	▲0.2	+0.0	8.2	+0.5	4.86	16	520	417	8	95
11/01	5360	670	4690	▲2.7	▲1.9	7.6	▲6.9	4.79	16	596	413	12	171
11/02							▲2.7	5.13	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 安い物件の販売増加で 下落幅拡大

中古、新築の在庫率をみると、中古では供給が減少し、販売が増加したため7.6ヶ月に低下した。一方、新築では供給が減少したが、販売の減少幅が大きかったことから、7.9ヶ月と上昇した。

販売価格動向（前年比）に関しては、1月の中古のコンドミニアムとコープ住宅が中央価格▲10.2%、平均価格▲7.3%下落し、中古の一戸建てが中央価格▲2.7%、平均価格▲1.9%となったことで、中古住宅全体は中央価格▲3.7%、平均価格▲2.6%と下落した。今後も、価格の安い差し押さえ物件への需要は強いとみられ、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+5.7%（前月同+5.6%）と上昇したが、価格の高い物件の販売が減少したことによって平均価格は同▲8.2%（前月同+4.5%）と下落に転じた。

2011年の住宅販売は 緩やかな増加にとどま る公算

2011年の住宅販売は、所得の増加、販売価格の下落、低いモーゲージ金利、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の効果などと相俟って、緩やかに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の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バブル期のよう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。