

U.S. Indicators

米国 住宅販売は駆け込み需要の一巡で下振れ(11年2月住宅販売)

発表日：2011年3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

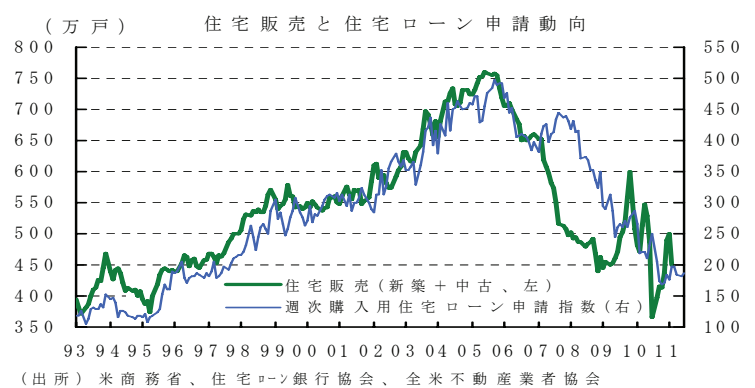
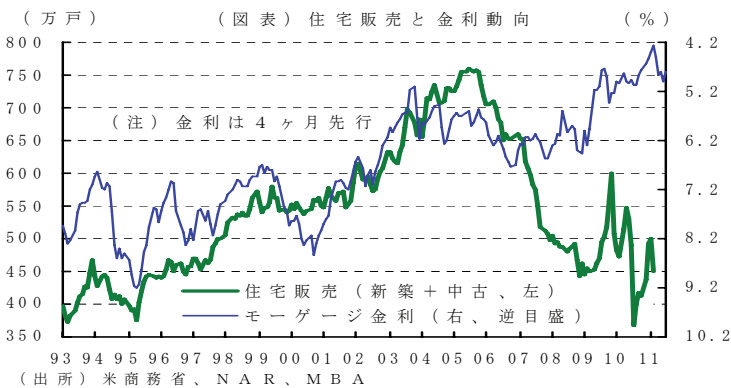
03-5221-5001

2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▲10.0%減少し450.0万戸

住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は、2月に前月比▲10.0%と4ヵ月ぶりに減少し、450.0万戸と低水準にとどまっている。住宅販売は労働市場の鈍い回復が続く中で、金利上昇に伴う駆け込みや販売価格の下落によって1月にかけて増加したが、駆け込みの一巡などを背景に2月に減少したと考えられる。1、2月平均では、10年10-12月期を上回っており、緩やかな回復傾向との見方は変わらない。

新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、25.0万戸（前月比▲16.9%）と1963年の調査開始以降の最低水準を更新した。市場予想の29.5戸、前月比+2.1%増に反し減少した。ただし、12、1月の数字が合計で3.0万戸上方修正されており、実質的には小幅の下振れ。

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▲9.6%と4ヵ月ぶりに減少し425.0万戸となった。加えて、変動の大きいコンドミニアムとコープ住宅は同▲10.0%減少した。「一戸建て」に「コンドミニアムとコープ住宅」を併せた中古住宅販売件数は、488.0万戸と市場予想（513万戸、前月比▲4.2%）を下回り、前月比▲9.6%減少した。価格の安い差し押さえ物件の販売が増加しているが、金利上昇や3ヶ月連続で増加した反動で減少した模様。なお、07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		中古住宅		モーゲージ		住宅市場		住宅着工			住宅許可
	総計	単戸	新築	中古	新築	中古	在庫率	在庫率	購入指数	金利	指数	指数	一戸建て	2～4戸	5戸以上			
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	4926	4366	286	4080	+2.5	+3.5	8.3	9.6	+12.2	4.49	16	548	455	14	79	544		
10/12	5553	4913	333	4580	+4.5	+0.0	6.8	8.2	+0.5	4.86	16	522	419	8	95	627		
11/01	5701	5001	301	4700	▲6.4	▲2.3	7.4	7.5	▲6.9	4.79	16	618	425	12	181	563		
11/02	5130	4500	250	4250	▲13.4	▲2.2	8.9	8.6	▲1.6	5.00	16	479	375	8	96	517		
11/03									+3.6	4.80	17							

(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	モーゲージ	住宅市場 指数	住宅着工	一戸建て	2～4戸	5戸以上	
	コンドミニアム	一戸建て	中間	平均		購入指数	金利						
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	522	419	8	95
11/01	5400	700	4700	▲3.2	▲2.3	7.5	▲6.9	4.79	16	618	425	12	181
11/02	4880	630	4250	▲4.2	▲2.2	8.6	▲1.6	5.00	16	479	375	8	96
11/03							+3.6	4.80	17				

(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、中古では供給が増加したうえ、販売が減少したため8.6ヶ月に上昇した。一方、新築では供給が変わらなかったものの、販売の減少幅が大きかったことから、8.9ヶ月と上昇した。

2月の販売価格動向（前年同月比）に関しては、中古のコンドミニアムとコープ住宅が中央▲11.1%、平均▲6.4%下落し、中古の一戸建てが中央▲4.2%、平均▲2.2%となったことで、中古住宅全体の価格は中央▲5.2%、平均▲2.7%と下落幅を拡大した。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▲8.9%（前月+7.6%）と下落し、価格の安い物件の販売が増加したことによって平均▲13.4%（前月▲6.4%）と下落幅を拡大した。

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（政府支援企業）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。