

U.S. Indicators

米国 市場予想を上振れも住宅販売は緩やかな回復傾向（11年3月住宅販売）

発表日：2011年4月25日（月）

～今後の回復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

3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+4.4%増加し475.0万戸

3月の住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は、2月の落ち込みの反動もあり前月比+4.4%と増加に転じたが、475.0万戸と低い水準にとどまっている。ここ数ヶ月の住宅販売は、天候要因などによって月次での変動が大きくトレンドを掴み難くなっているが、1～3月期に477.1万戸（10年7～9月期394.8万戸）と2四半期連続で増加している。労働市場の鈍い回復が続く中、緩やかな回復傾向を辿るとの見方に沿った動きとなっている。

新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、30.0万戸（前月比+11.1%）と前月につけた1963年の調査開始以降の最低水準から増加した。水準は市場予想の28.0戸を上回ったものの、1、2月の数字が合計で3.2万戸上方修正されたことから、伸び率は市場予想の前月比+12.0%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+4.0%と2ヵ月ぶりに増加し445.0万戸となった。加えて、変動の大きいコンドミニアムとコープ住宅は同+1.6%増加した。「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、510.0万戸と市場予想（500万戸、前月比+2.5%）を上回り、前月比+3.7%増加した。価格の安い差し押さえ物件の販売が需要を下支えしている。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可能性がある。

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		中古住宅		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	コンドミニアム	新築	中古	新築	中古	在庫率	在庫率	1戸建て	2～4戸	5戸以上								
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	5554	4914	334	4580	+4.8	+0.0	6.8	8.2	+0.5	4.86	16	522	419	8	95	627			
11/01	5712	5012	312	4700	▲3.8	▲2.3	7.2	7.5	▲6.9	4.79	16	628	430	12	186	563			
11/02	5190	4550	270	4280	▲9.7	▲2.5	8.2	8.5	▲1.6	5.00	16	512	392	18	102	534			
11/03	5400	4750	300	4450	▲6.1	▲3.1	7.3	8.4	+5.2	4.86	17	549	422	10	117	594			
11/04									▲0.2	4.98	16								

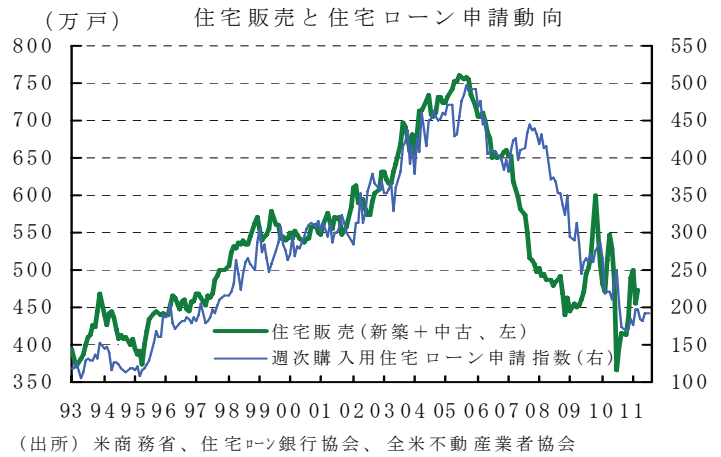
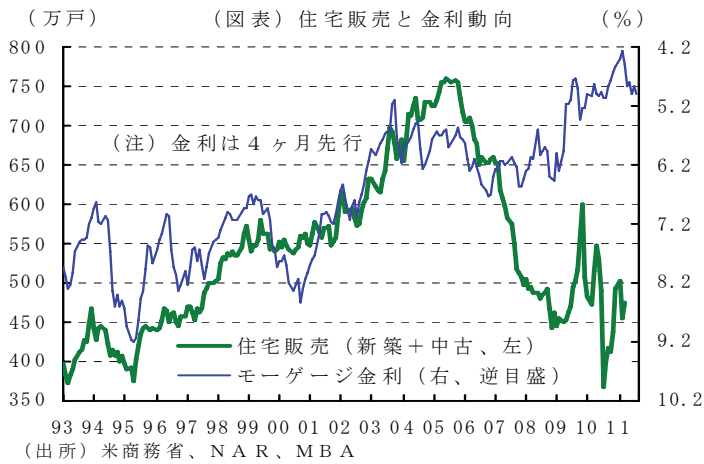
(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

住宅関連指標の動向

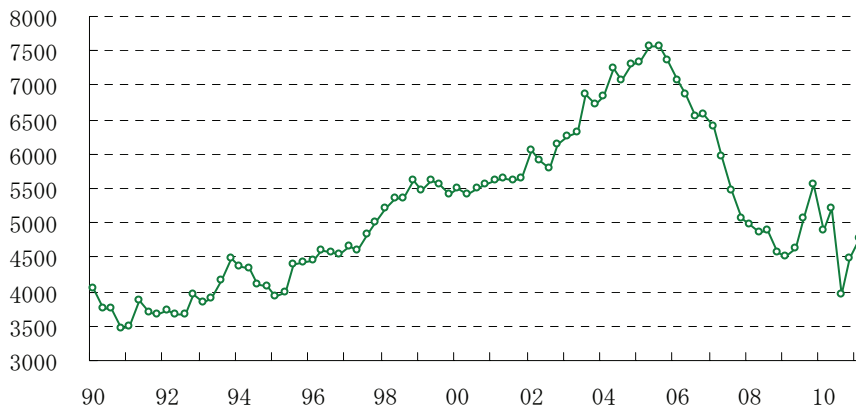
	中古住宅販売		中古住宅販売価格		中古住宅在庫率	モーゲージ購入指数	モーゲージ金利	住宅市場指数	住宅着工	1戸建て	2～4戸	5戸以上	
	コンドミニアム	一戸建て	中間	平均									
10/06	5230	646	4580	+0.9	+1.2	8.9	▲15.4	4.75	16	539	450	5	84
10/07	3860	469	3390	+0.7	+2.1	12.5	▲2.0	4.64	14	550	427	20	103
10/08	4240	517	3720	+0.6	+2.0	11.7	+1.4	4.54	13	614	432	14	168
10/09	4410	549	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	628	430	12	186
11/02	4920	640	4280	▲4.3	▲2.5	8.5	▲1.6	5.00	16	512	392	18	102
11/03	5100	650	4450	▲5.3	▲3.1	8.4	+5.2	4.86	17	549	422	10	117
11/04							▲0.2	4.98	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。



(千戸) 住宅販売件数の推移 (四半期)



住宅価格は下落基調に

中古、新築の在庫率をみると、中古では供給が増加したが、販売の増加幅が上回ったため8.4ヶ月に小幅低下した。一方、新築では供給が減少したうえ、販売が増加したことから、7.3ヶ月と前月から大幅に低下した。

3月の販売価格動向（前年同月比）に関しては、中古のコンドミニウムとコープ住宅が中央▲10.1%、平均▲6.5%、一戸建てが中央▲5.3%、平均▲3.1%と下落したことで、中古住宅全体の価格は中央▲5.9%、平均▲3.5%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▲4.9%（前月▲6.4%）、価格の安い物件の販売が増加したことによって平均▲6.1%（前月▲9.7%）と下落を続けている。

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。

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。