

U.S. Indicators

米国 冬の嵐にも負ケズ拡大(15年2月住宅販売)

発表日：2015年3月25日(水)

～供給制約が足かせに～

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+2.1%、487.9万戸

2月の住宅販売（一戸建ての新築と中古の合計、季節調整済み年率換算戸数）は、487.9万戸と前月比+2.1%と増加に転じた。1、2月平均では、悪天候や供給不足が足かせとなり、483万戸と10-12月期の492.9万戸を下回ったものの、雇用・所得環境が改善傾向を辿っていること、銀行の住宅ローン向け融資基準が慎重なペースながら緩和されていること、金利が低位で推移していること等を背景に、住宅販売は緩やかな回復基調を維持していると判断される。

2月は、新築、中古がともに増加した

2月の新築、中古別の動きをみると、新築住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数〕は、悪天候にも負ケズ、北東部や最大市場の南部が牽引する形で53.9万戸（前月比+7.8%）と増加し、市場予想の46.4万戸（前月比▲3.5%）を上回ったうえ、11、12、1月合計で1.8万戸上方修正された。

一方、中古住宅販売統計（季節調整済み年率換算戸数）では、変動の大きい condominium とコープ住宅が54万戸と前月比変わらずとなったものの、一戸建てが434.0万戸と前月比+1.4%増加した。「一戸建て」と「condominium とコープ住宅」を併せた中古住宅販売は、488.0万戸、前月比+1.2%増にとどまり、市場予想（490.0万戸、前月比+1.7%）を下回った。

中古市場では差し押さえの減少や新築販売の緩やかな回復等によって、供給が不足しており、販売の伸び悩みに繋がっている。

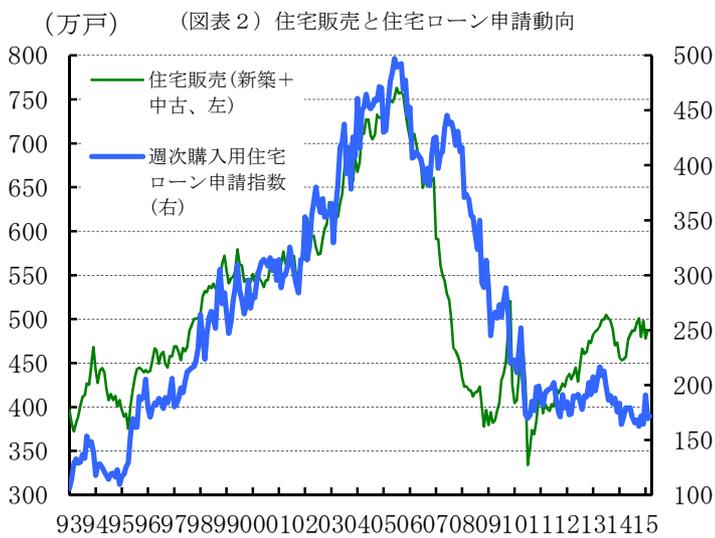
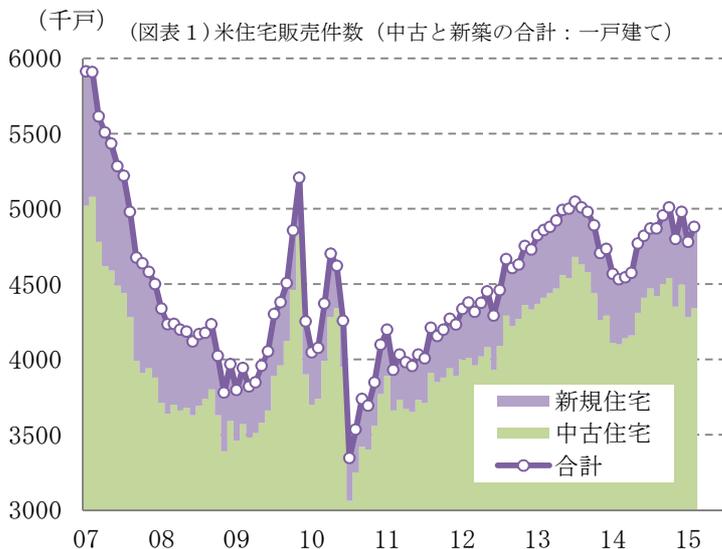
住宅関連指標の動向

	住宅販売	住宅販売(1戸建て)		新築				中古	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	現状販売	6カ月後販売	客足
		新築	中古	北東部	中西部	南部	西部		新築	中古								
14/02	5092	4532	432	23	56	259	94	4100	+4.3	+7.0	5.2	4.9	▲10.4	4.49	46	51	54	31
14/03	5103	4543	403	25	56	233	89	4140	+10.4	+4.7	5.7	5.0	+4.7	4.54	46	51	53	32
14/04	5163	4573	413	21	65	234	93	4160	▲3.5	+3.4	5.5	5.6	+4.3	4.49	46	50	56	31
14/05	5358	4768	458	37	75	237	109	4310	+3.0	+3.0	5.0	5.5	▲0.3	4.32	45	48	56	33
14/06	5419	4819	409	26	54	228	101	4410	+10.5	+2.8	5.8	5.5	+0.4	4.33	49	53	58	36
14/07	5469	4869	399	23	55	225	96	4470	+4.6	+3.3	6.2	5.6	▲4.9	4.33	53	56	63	39
14/08	5448	4868	448	28	52	246	122	4420	+14.6	+2.9	5.5	5.6	▲2.8	4.29	55	58	65	42
14/09	5556	4956	456	33	60	247	116	4500	▲0.7	+3.7	5.5	5.4	+1.5	4.33	59	63	67	47
14/10	5629	5009	469	24	65	265	115	4540	+14.4	+3.8	5.4	5.2	▲3.5	4.15	54	57	64	41
14/11	5398	4798	448	29	58	233	128	4350	+6.9	+4.4	5.7	5.0	+5.8	4.15	58	62	66	45
14/12	5549	4979	479	31	51	271	126	4500	+14.3	+3.6	5.3	4.4	▲4.3	4.05	58	62	64	46
15/01	5320	4780	500	17	62	287	134	4280	+2.0	+4.3	5.1	4.6	+16.0	3.83	57	62	60	44
15/02	5419	4879	539	43	54	316	126	4340	+4.6	+5.4	4.7	4.6	▲11.2	3.95	55	61	59	39
15/03													+2.1	4.01	53	58	59	37

平均住宅販売価格は前年同月対比伸び率、モーゲージ購入指数は前月比伸び率。

モーゲージ金利は月中平均。

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。



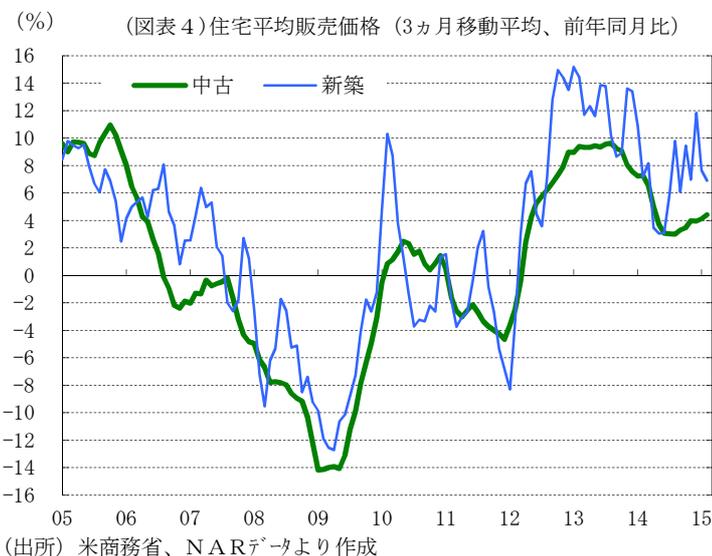
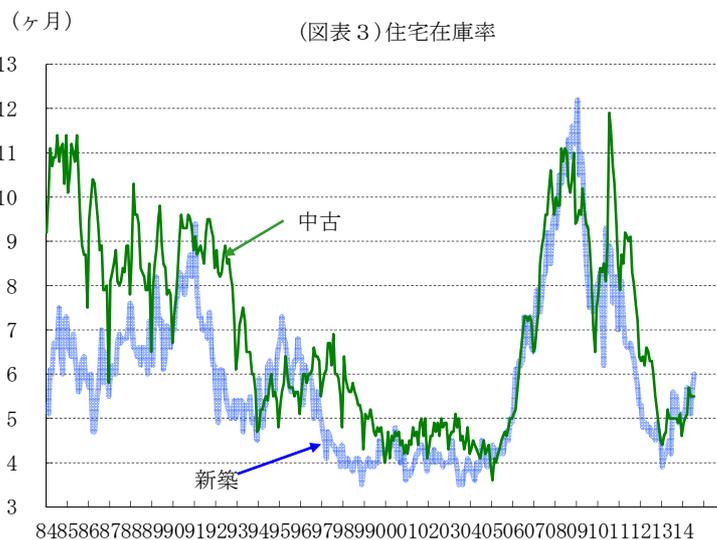
(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会

住宅販売価格は上昇基調を維持

前年同月比での販売価格については、2月の中古ではコンドミニアム・コープ住宅が中央値+2.8% (平均値+1.4%)、一戸建てが中央値+8.2% (平均値+5.4%) と上昇したことで、中古住宅全体の価格は中央値+7.5% (平均値+5.0%) と高い伸びを維持した。今後も、需給バランスの改善を背景に、販売価格の上昇が続くと予想される。

他方、新築住宅販売価格は中央値が+2.6% (前月+7.3%) と鈍化したものの、平均値は+4.6% (前月+2.0%) と上昇幅を拡大した。

中古、新築の在庫率をみると、2月に中古では供給と販売が増加したため4.6ヶ月と変わらずとなった。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、4.7ヶ月 (1月5.1ヶ月) と低下した。在庫率は、新築、中古ともに上昇傾向にあるが、依然低い水準にとどまっており、住宅建設需要が強まると予想される。



(出所) 米商務省、NARデータより作成

2015年の住宅販売が緩やかな増加傾向を辿る公算

15年の住宅販売を取り巻く環境をみると、雇用や所得の拡大のほか、モーゲージ金利の低位安定、住宅購入意欲の改善などが押し上げ要因となる一方で、所得に対する新築住宅価格の上昇傾向等を背景に、住宅販売の増加ペースは緩やかなものになると予想される。

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。