

U.S. Indicators

米国 緩やかな回復傾向持続(15年8月住宅販売)

発表日：2015年9月25日(金)

～住宅投資は年後半もGDP押し上げに寄与する公算～

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

	住宅販売	住宅販売(1戸建て)						中古	住宅関連指標の動向				住宅市場 指数	現状販 売	6カ月 後販売	客足		
		新築	北東部	中西部	南部	西部	平均住宅販売価格 新築		中古	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	
15/01	5341	4801	521	15	65	296	145	4280	+5.5	+4.3	4.8	4.6	+16.0	3.83	57	62	60	44
15/02	5435	4895	545	26	54	328	137	4350	+9.2	+5.2	4.5	4.7	▲11.2	3.95	55	61	59	39
15/03	5695	5085	485	20	58	272	135	4600	+6.4	+5.2	5.1	4.6	+4.9	3.95	52	58	59	37
15/04	5598	4988	508	13	66	304	125	4480	+3.0	+5.8	4.9	5.2	+14.2	3.87	56	61	63	40
15/05	5833	5223	513	27	60	290	136	4710	+5.3	+5.6	4.9	5.1	▲1.2	4.03	54	58	63	39
15/06	5946	5296	466	28	59	263	116	4830	▲5.6	+4.7	5.5	4.9	+3.6	4.21	60	65	69	44
15/07	6102	5472	522	29	66	297	130	4950	▲0.1	+3.3	4.9	4.9	▲4.1	4.19	60	65	70	43
15/08	5862	5242	552	36	60	319	137	4690	▲0.8	+3.1	4.7	5.2	+0.1	4.10	61	66	70	45
15/09													+2.8	4.09	62	67	68	47

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。

8月の住宅販売は 前月比▲4.2%、 524.2万戸

15年8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、524.2万戸と前月比▲4.2%減少した。水準が高いうえ、15年7、8月平均で535.7万戸と4-6月期の516.9万戸を上回っている。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、家計の住宅購入意欲は強く、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。

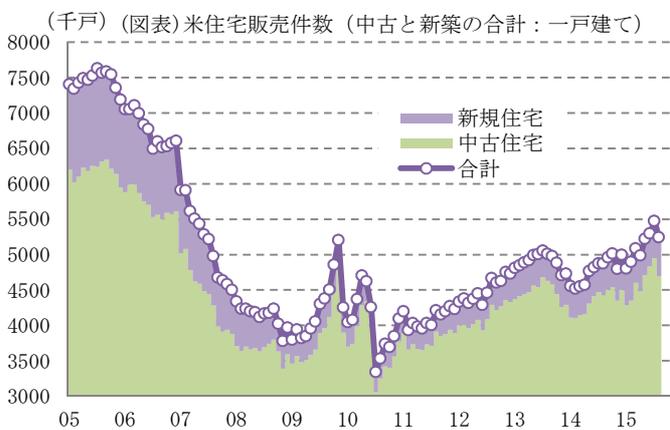
8月は新築が増 加した一方で中 古が減少した

8月の新築、中古、それぞれの動きをみると、新築の住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は、55.2戸（前月比+5.7%）と増加し、市場予想の51.5万戸（前月比+1.6%）を上回った（5、6、7月合計で0.8万戸下方修正）。一方、中古住宅販売（季節調整済み年率換算戸数）は、531.0万戸、前月比▲4.8%減少し、市場予想（550.0万戸、前月比▲1.6%）を下回った。変動の大きいコンドミニアムとコープ住宅が62.0万戸と前月比▲1.6%減少し、一戸建てが469.0万戸と前月比▲5.3%減少した。

低い在庫率も住 宅建設を支援

販売価格（前年同月比）について、8月の中古ではコンドミニアム・コープ住宅が中央値+2.2%（平均値+1.7%）、一戸建てが中央値+5.1%（平均値+3.1%）と上昇したことで、中古住宅全体の価格は中央値+4.7%（平均値+3.0%）と上昇した。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。一方で、価格の高い新築住宅販売価格は中央値が+0.3%（前月+3.8%）と鈍化し、平均値が▲0.8%（前月▲0.1%）と下落幅を拡大した。

8月の中古、新築の在庫率をみると、中古では販売が減少したため5.2ヶ月と上昇した。一方、新築では販売が供給の増加ペースを上回ったことから、4.7ヶ月（前月4.9ヶ月）に低下した。在庫率は、新築、中古ともに、低い水準にとどまっており、住宅建設需要は引き続き強く、年後半もGDP成長率の押し上げに貢献すると見込まれる。



(出所) 米商務省、NAR

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。