

米国 供給制約で販売減少(16年 8 月住宅販売)

2016年9月29日(木)

～ 7 - 9 月期の住宅販売は供給待ちで鈍化～

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)				住宅関連指標の動向				中古住宅 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	新築	北東部	中西部	南部	西部	中古	平均住宅販売価格 新築	平均住宅販売価格 中古	新築住宅 在庫率							
16/01	5996	5386	526	36	67	293	130	4860	+2.7	+4.8	5.5	4.0	+4.5	4.04	61	68	64	44
16/02	5595	5035	525	29	59	290	147	4510	▲1.8	+2.9	5.5	4.4	▲5.2	3.86	58	65	64	39
16/03	5897	5317	537	32	68	305	132	4780	+4.3	+3.2	5.5	4.4	+3.8	3.91	58	65	61	43
16/04	6000	5380	570	40	61	324	145	4810	+13.5	+3.6	5.1	4.7	+5.6	3.84	58	63	62	44
16/05	6076	5446	566	32	73	319	142	4880	+2.7	+2.9	5.1	4.7	▲1.9	3.83	58	63	65	44
16/06	6149	5499	579	26	79	333	141	4920	+10.3	+3.6	5.0	4.5	▲0.6	3.74	60	64	69	46
16/07	6039	5469	659	35	83	391	150	4810	+3.0	+3.2	4.2	4.7	▲2.7	3.65	58	63	66	45
16/08	5939	5309	609	23	81	343	162	4700	+1.4	+4.2	4.6	4.6	▲4.0	3.66	59	65	66	44
16/09													+4.7	3.68	65	71	71	48

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 比小幅減少

16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、530.9万戸と前月比▲2.9%の減少となった。8月の新築の住宅販売（一戸建て、季節調整済み年率換算戸数）は、60.9戸（前月比▲7.6%）と、市場予想の60.0万戸（前月比▲8.3%）を上回った（5、6、7合計で0.4万戸下方修正）。一方、中古住宅販売（季節調整済み年率換算戸数）は、住宅供給の減少により533.0万戸と前月比▲0.9%減少し、市場予想（545万戸、前月比+1.1%）を下回った。変動の大きいコンドミニアム・コープ住宅が63.0万戸と前月比+10.5%増加したものの、一戸建てが470万戸と前月比▲2.3%減少した。

住宅供給が減少した影響で販売件数が減少したものの、雇用・所得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で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。

価格は上昇基調を維持

8月の販売価格（前年同月比、以下同様）では、中古でコンドミニアム・コープ住宅が中央値+3.7%（平均値+2.8%）、一戸建てが中央値+5.3%（平均値+4.2%）とともに鈍化し、中古住宅全体の価格は中央値+5.1%（平均値+4.0%）と鈍化したが上昇を続けた。今後も、需給バランスの引き締まりを背景に、販売価格の上昇が続くと予想される。一方、価格の高い新築住宅販売価格の中央値は▲5.4%（前月▲1.0%）とマイナス幅を拡大し、平均値も+1.4%（前月+3.0%）と鈍化し、需要を支えた。

低い在庫率も住宅建設 を支援

8月の在庫率をみると、中古では販売が減少した一方で、供給も減少したため4.6ヶ月（前月4.7ヶ月）と低下した。一方、新築では販売が減少したうえ、供給が増加したことから、4.6ヶ月（前月4.2ヶ月）に上昇した。

新築で上昇したとはいえ、新築、中古ともに在庫率は低い水準にとどまっていること

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。

から、住宅建設需要は引き続き強いとみられ、住宅投資は増加に転じると見込まれる。

