

米国 住宅販売の回復傾向持続(16年 9 月住宅販売)

2016年10月27日(木)

～ 7－9 月期の住宅販売は、悪天候、供給不足による一時的な減少～

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 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	北東部	中西部	南部	西部	中古	新築	中古									
16/01	5996	5386						526	36	67	293	130	4860	+2.7	+4.8	5.5	4.0	+4.5
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	6128	5478	558	28	75	321	134	4920	+10.6	+3.6	5.2	4.5	▲0.6	3.74	60	64	69	46
16/07	6009	5439	629	36	81	369	143	4810	+3.6	+3.2	4.5	4.7	▲2.7	3.65	58	63	66	45
16/08	5875	5245	575	24	70	327	154	4670	+2.1	+4.1	4.9	4.6	▲4.0	3.66	59	65	66	44
16/09	6063	5453	593	32	76	338	147	4860	+2.7	+4.1	4.8	4.5	+4.1	3.66	65	71	71	47
16/10													▲2.7	3.71	63	69	72	46

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。

9月の住宅販売は前月 比拡大

16年9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、545.3万戸と前月比+4.0%の増加となった。一部で住宅販売の失速懸念が高まっていたが、販売は供給の減少にもかかわらず購入意欲の強さを映じて増加した。9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、59.3万戸（前月比+3.1%）と、市場予想の60.0万戸（前月比▲1.5%）を下回った（6、7、8月合計で8.5万戸下方修正）。一方、中古住宅販売（季節調整済み年率換算戸数）は、547.0万戸と前月比+3.2%増加し、市場予想（535万戸、前月比+0.4%）を上回った。変動の大きい condominium・コープ住宅が61.0万戸と前月比▲3.2%減少したものの、一戸建てが486.0戸と前月比+4.1%増加した。

7－9月期の住宅販売（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、所得や借入れ条件など住宅購入環境が良好な状態を維持するもとの、537.9万戸と4－6月期の543.5万戸から減少したが、悪天候、供給不足等による一時的な動きと判断される。今後の住宅販売は、家計の住宅購入意欲の強いもとの、雇用・所得が改善傾向を辿るほか、銀行の住宅ローン向け融資基準の緩和や、住宅ローン金利の低位での推移が予想されることから、緩やかな回復基調を維持すると見込まれる。

価格は上昇基調を維持

9月の販売価格（前年同月比、以下同様）では、中古で condominium・コープ住宅が中央値+6.1%（平均値+4.9%）、一戸建てが中央値+5.6%（平均値+4.1%）と概ね上昇率を高め、中古住宅全体の価格は中央値+5.6%（平均値+4.2%）と上昇率が小幅高まった。今後も、需給バランスの引き締まりを背景に、販売価格の上昇は続くと言

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。

想される。一方、価格の高い新築住宅販売価格の中央値は+1.9%（前月▲2.1%）と上昇に転じ、平均値も+2.7%（前月+2.1%）と加速した。

低い在庫率も住宅建設を支援

9月の在庫率をみると、中古では供給が増加した一方で、販売が拡大したため4.5ヶ月（前月4.6ヶ月）と低下した。一方、新築では販売が増加したうえ、供給が減少したことから、4.8ヶ月（前月4.9ヶ月）に低下した。在庫率が、新築、中古ともに低下し、低い水準にとどまっていることから、住宅建設需要は強い。このため、住宅投資は10－12月期に増加に転じると見込まれる。

