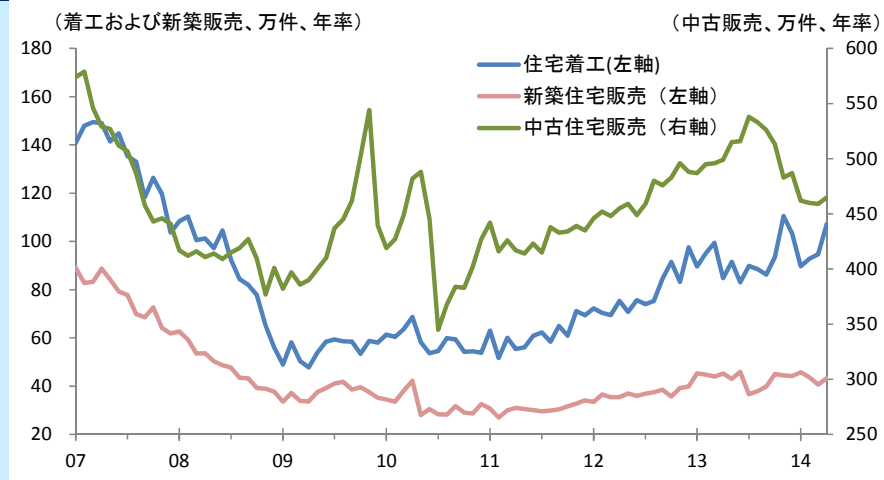


米国：住宅市場（2014年4月）

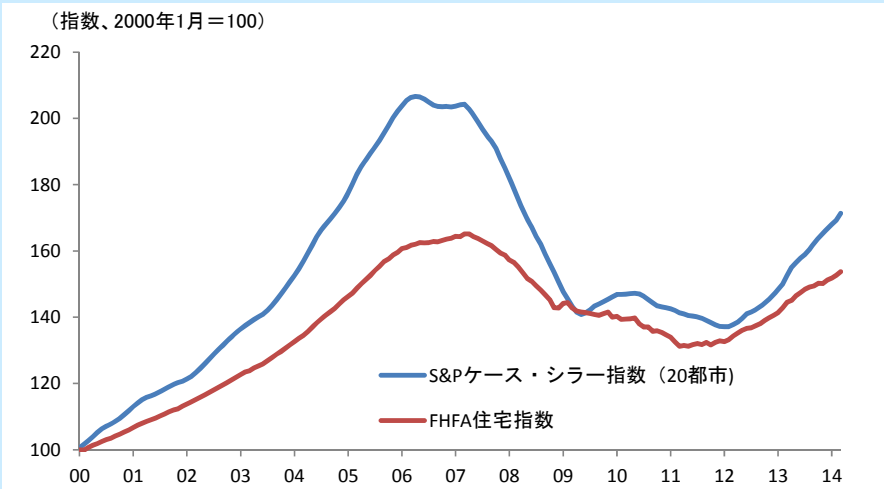
MRI Daily Economic Points
May 28, 2014

図表1 着工、新築・中古住宅販売件数



注：新築住宅販売件数は一戸建てのみ

図表2 住宅価格



資料：米商務省、全米不動産業者協会(NAR)、S&Pケース・シラー、連邦住宅金融局(FHFA)

評価ポイント

今回の結果

- 4月の住宅着工件数(5/16日公表)は、前月比+13.2%、年率107.2万件と集合住宅を中心に増加。基調を示す一戸建て着工件数は同+0.8%、先行指標の一戸建て着工許可件数は同+0.3%とともに小幅増加した。
- 4月の中古住宅販売件数(5/22日公表)は、前月比+1.3%、年率465万件と3ヶ月ぶりに増加したが、販売に対する在庫比率は、5.9ヶ月分と前月(5.1ヶ月分)から大幅に上昇した。
- 4月の新築住宅販売件数(5/23日公表)は、前月比+6.4%、年率43.3万件と増加。販売に対する在庫比率も、5.3ヶ月分と前月から低下した。
- 3月のS&Pケース・シラー主要20都市住宅価格指数(5/27日公表)は、前月比+1.2%と26ヶ月連続の上昇。

基調判断

- 米国住宅市場の回復ペースは鈍化している。中古住宅を中心に販売件数が減少傾向にあるほか、建設業者の景況感も14年2月以降、50を下回る水準で推移。背景として、13年春以降のモーゲージ金利の上昇に加え、銀行のモーゲージローン貸出基準の厳格化が指摘されている。
- 一方、住宅価格は在庫率の低下による供給過剰感の後退を背景に上昇を続けているが、一頃に比べれば上昇ペースは鈍化している。

今後の流れ

- 今後の住宅需要は、回復ペースは鈍いながらも、家計のバランスシート調整の進捗などを背景に、緩やかな回復傾向を維持すると見込む。
- ただし、金利が再び上昇し始め、住宅需要が下振れするリスクには留意が必要である。イエレン議長は5/7日の議会証言で住宅需要の減速に懸念を示した。FRBの金融政策は住宅市場の動向を慎重に見極めながら行われるであろう。