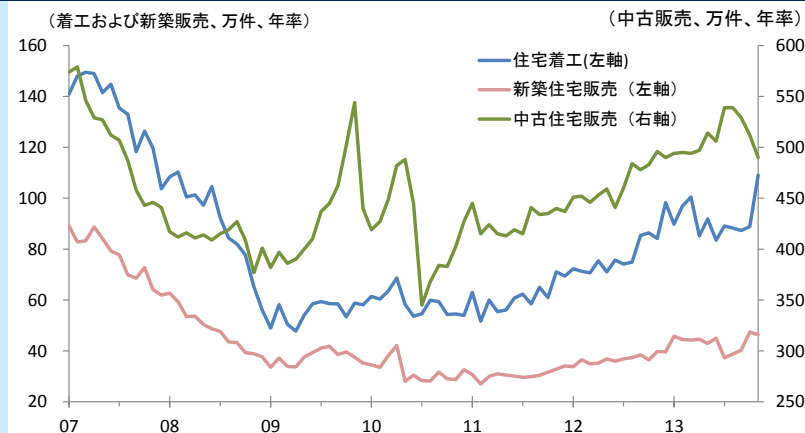


米国：住宅市場（2013年11月）

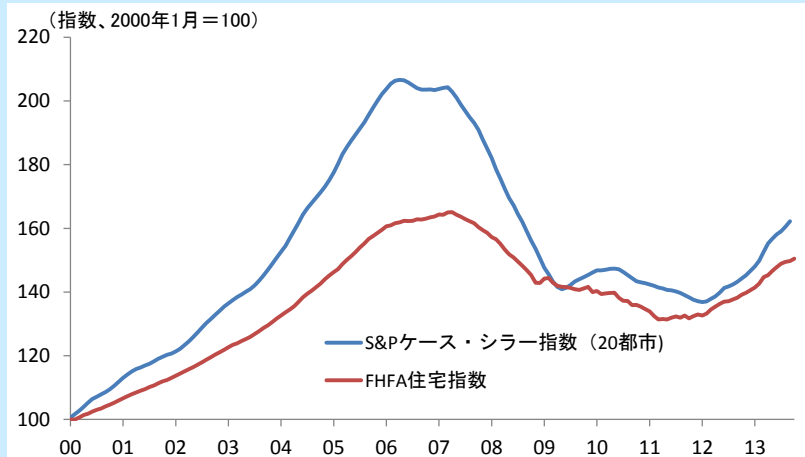
MRI Daily Economic Points December 25, 2013

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：米国商務省、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

- 11月の住宅着工件数(12/18日公表)は、前月比+22.7%、年率109.1万件と大幅増。基調を示す一戸建て着工件数は同+20.8%、先行指標の一戸建て着工許可件数も同+2.1%とともに増加。
- 11月の中古住宅販売件数(12/19日公表)は、前月比▲4.3%、年率490万件と3ヶ月連続で減少。前年比▲1.2%と29ヶ月ぶりに前年の販売件数を下回った。販売に対する在庫比率は、5.1ヶ月分と前月から上昇。
- 11月の新築住宅販売件数(12/24日公表)は、前月比▲2.1%、年率46.4万件と減少。販売に対する在庫比率は、4.3ヶ月分と前月から減少。
- 9月のS&Pケース・シラー主要20都市住宅価格指数(11/26日公表)は、前年比+13.3%と06年2月以来の高い伸びを示した。

基調判断

- 米国住宅市場では、歴史的な低金利と家計のバランスシートの改善に支えられ、回復基調が続いている。ここ数ヶ月は、金利の先高感による駆け込み需要は一服しているが、住宅の供給不足が住宅価格を押し上げる要因となっている。

今後の流れ

- 当面は、歴史的な低金利とバランスシート調整の進捗を背景に、住宅市場は回復傾向を辿ると見込む。12月開催のFOMCにおいてQE3縮小開始が決定されたものの、フォワードガイダンスの強化によって住宅ローン金利の上昇が抑えられ、住宅需要は維持されると予想する。在庫も低い水準であり、住宅価格が大きく値崩れする可能性は低いとみられる。
- ただし、①今後のQE3縮小過程で住宅ローン金利が急上昇するリスクがあるほか、②年明けにおける財政政策の不透明感が住宅市場の回復を鈍化させる可能性には留意が必要である。