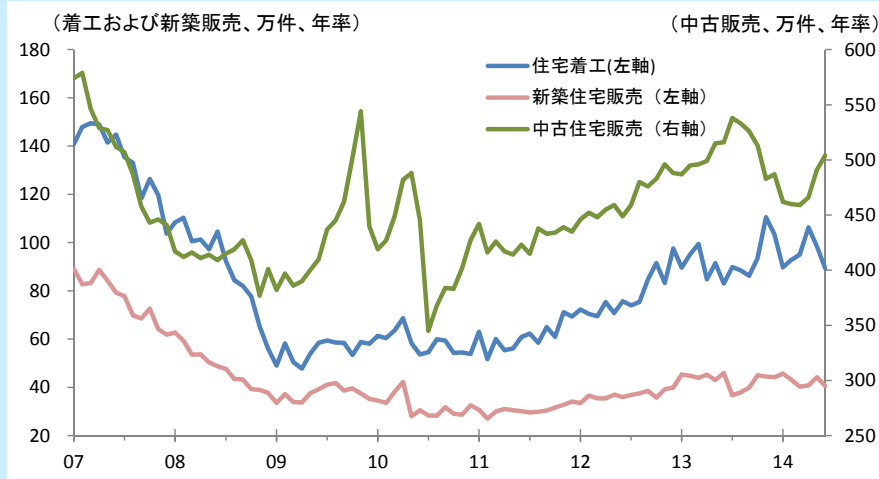


米国：住宅市場（2014年6月）

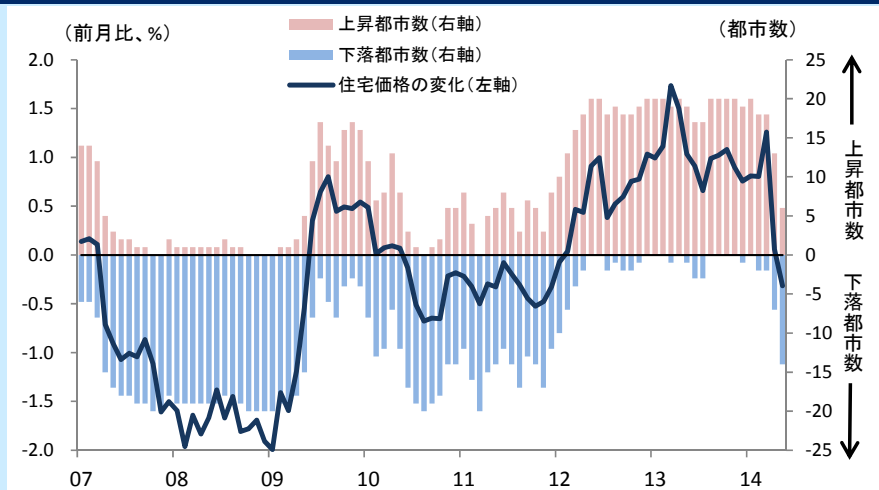
MRI Daily Economic Points
July 31, 2014

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

- 6月の住宅着工件数(7/17日公表)は、前月比▲9.3%、年率89.3万件と減少。基調を示す一戸建て着工件数が同▲9.0%と減少した一方、先行指標の一戸建て着工許可件数は同+2.6%と増加した。
- 6月の中古住宅販売件数(7/22日公表)は、前月比+2.6%、年率504万件と増加。販売に対する在庫比率は、5.5ヶ月分と前月と同水準で推移。
- 6月の新築住宅販売件数(7/24日公表)は、前月比▲8.1%、年率40.6万件と減少。在庫比率は、5.8ヶ月分と前月(5.2ヶ月分)から大幅に上昇。
- 5月のS&Pケース・シラー主要20都市住宅価格指数(7/29日公表)は、前月比▲0.3%と12年1月以来、28ヶ月連続ぶりに下落。住宅価格が下落した都市数も14都市と、前月(7都市)から大幅に増加した。

基調判断

- 米国住宅市場の回復ペースは鈍化している。13年春以降のモーゲージ金利の上昇や銀行のモーゲージローン貸出基準の厳格化などを背景に、住宅価格の上昇傾向は一服しつつある。
- 中古住宅販売件数は足もとではやや持ち直しているものの、13年半ば以降、勢いを欠く状況が続いている。

今後の流れ

- 今後の住宅需要は13年前半に比べ弱い状態が続くとみられるが、量的緩和終了を控え、金利先高感による駆け込み需要も多少は期待されるため、均してみれば、緩やかな回復トレンドは維持すると予想する。
- ただし、下振れリスクとして、①現在は安定して推移している長期金利が、金融政策に対する見方の変化等から急激に上昇する場合、住宅需要が大幅に減少する可能性がある。また、②住宅価格が2年半振りに低下したことで先行きの価格下落観測が広がれば、売り急ぎが更なる市況悪化につながる恐れもある。