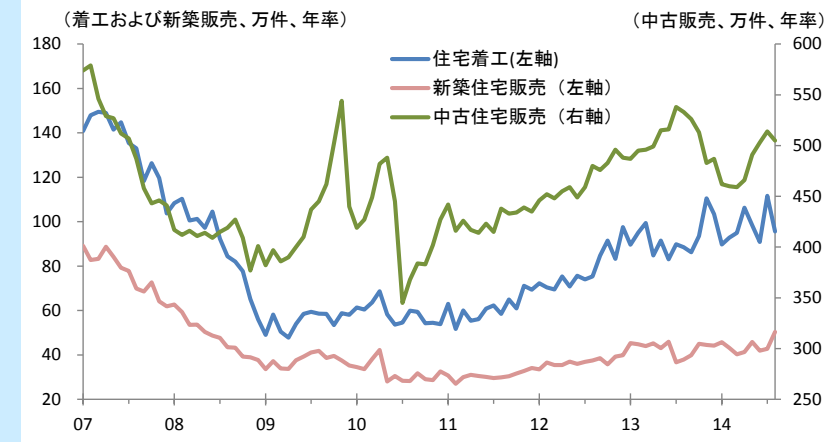


# 米国：住宅市場（2014年8月）

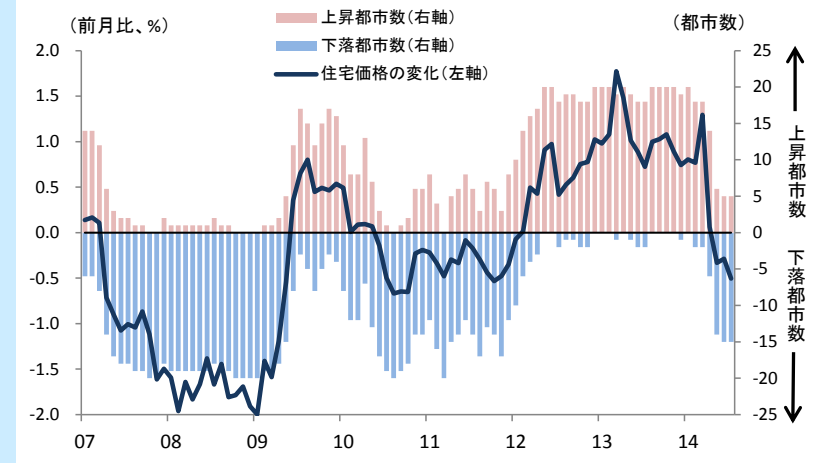
## MRI Daily Economic Points October 2, 2014

### 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: 米国商務省、全米不動産業者協会(NAR)、S&Pケース・シラー

### 評価ポイント

#### 今回の結果

- 8月の住宅着工件数(9/18日公表)は、前月比▲14.4%、年率95.6万件と減少。基調を示す一戸建て着工件数は同▲2.4%、先行指標の一戸建て着工許可件数も同▲0.8%と、ともに減少した。
- 8月の中古住宅販売件数(9/22日公表)は、前月比▲1.8%、年率505万件と5ヶ月ぶりに減少。全米不動産業者協会は、投資家の購入が鈍ったことが一因としている。
- 一方、8月の新築住宅販売件数(9/24日公表)は、前月比+18.0%、年率50.4万件と増加。在庫比率も、4.8ヶ月分と前月(5.6ヶ月分)から低下。
- 7月のS&Pケース・シラー主要20都市住宅価格指数(9/30日公表)は、前月比▲0.5%と3ヶ月連続で下落した。住宅価格が下落した都市数は15都市と、前月から変わらず。

#### 基調判断

- 住宅販売件数は、総じて勢いを欠く状態が続いている。13年春以降の住宅モーゲージ金利の上昇や14年前半にかけての銀行によるモーゲージ貸出基準の厳格化が背景とみられる。住宅販売の減少を受けて、住宅価格も下落に転じている。

#### 今後の流れ

- 今後の住宅需要は、雇用市場の回復が下支え要因となるものの、13年前半に比べて弱い状態が続くとみられる。
- 下振れリスクとしては、①先行きの金融政策に対する見方の変化から長期金利が急激に上昇する場合、住宅需要が減少する可能性がある。また、②足もとの住宅価格の低下から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がある。
- 住宅価格の軟調な推移が続けば、資産効果の低下を通じて消費の伸びが抑制されかねない点には留意が必要である。