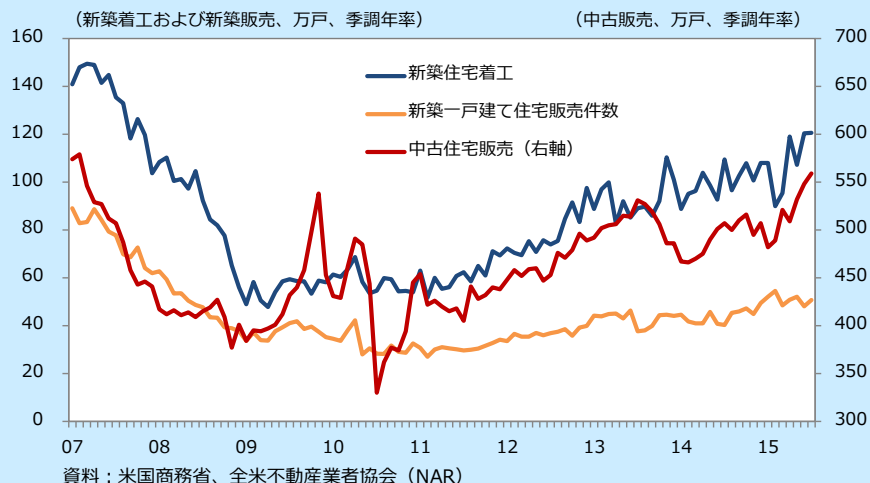


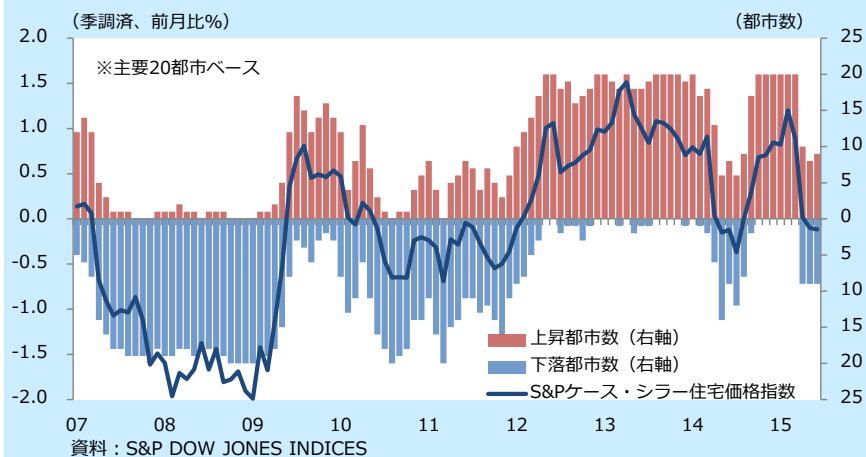
米国：住宅市場（2015年7月）

MRI Daily Economic Points August 26, 2015

図表1 着工、新築・中古住宅販売件数



図表2 住宅価格



評価ポイント

今回の結果

- [住宅着工] 7月の住宅着工件数(米商務省、8/18)は、前月比+0.2%増の年率120.6万戸と、07年10月以来の高水準を記録した。基調を示す一戸建て着工件数も同+12.8%増の年率78.2万戸と、こちらも07年12月以来の高水準となった。
- [住宅販売] 7月の中古住宅販売件数(全米不動産業者協会、8/20)は、前月比+2.0%、年率559万戸と07年2月以来の高水準を記録。また、7月の新築一戸建て住宅販売件数(米商務省、8/25)は、前月比+5.4%、年率50.7万戸と増加した。
- 販売好調を背景に、中古住宅在庫は前月比▲0.4%、224万戸と3ヶ月連続で減少し、在庫比率も4.8ヶ月分と前月(4.9ヶ月分)から低下した。売却までに要した日数や差し押さえ物件数などの指標でも概ね改善傾向を維持している。
- [住宅価格] 6月のS&Pケース・シラー住宅価格指数(S&P、8/25公表)は、主要20都市平均で前月比▲0.1%と小幅ながらも2ヶ月連続で下落。14年末以降に高い伸びを続けてきたサンフランシスコなどを中心に、住宅価格上昇に一服感もみられるが、前年比では+5.0%と高い伸びを続けている。

基調判断と今後の流れ

- 住宅市場は回復傾向が明確になっている。①雇用・所得環境の改善、②低いモーゲージ金利、③15年以降のモーゲージローン貸出基準の緩和に加え、④短期的には、利上げ開始前の駆け込み需要も住宅市場の下支え要因となっている可能性がある。
- 先行きも住宅需要は回復基調を維持するとみるが、今後、その回復ペースは徐々に緩やかになるであろう。①最近の金融市場の不安定化によるリスク回避姿勢の強まりに加え、②住宅価格の上昇による家計の住宅購買力の低下、③学生ローン負担の増加による若年層の住宅需要抑制、④持ち家比率の低下などが背景にある。