

米国経済・株式市場情報

米国の住宅市場は伸び悩み展開

直近公表されたデータは、住宅市場は伸び悩み傾向であることを示唆

- 2019年4月の米中古住宅販売件数は市場予想を下回った。米住宅ローン金利の低下等、住宅取得を後押しする材料は多いものの、低価格帯の物件不足等の影響で中古住宅販売件数は伸び悩み展開。
- また、米新築一戸建て住宅販売件数も市場予想を下回った。中古住宅同様に低価格帯の物件不足等が販売の低迷につながったものとみられる。

～ 中古住宅販売件数は軟調 ～

● 全米リアルター協会(全米不動産協会)が発表した4月の中古住宅販売件数は、年率換算で前月比0.4%減の519万戸となり、市場予想(ブルームバーグ調べの中央値)の535万戸を大きく下回る結果となりました【図表1】。米国の住宅販売のおよそ9割を占めると言われる中古住宅販売件数は直近6ヵ月のうち5ヵ月で前月比マイナスを記録しており、米中古住宅市場には回復の兆しがなかなか見えてこない状況です。一方で、販売が伸びない原因は在庫不足、特に低価格帯の在庫が不足し、価格のミスマッチが発生していることが販売低迷の理由であり、購買意欲が低いということではないとの声も聞かれます。

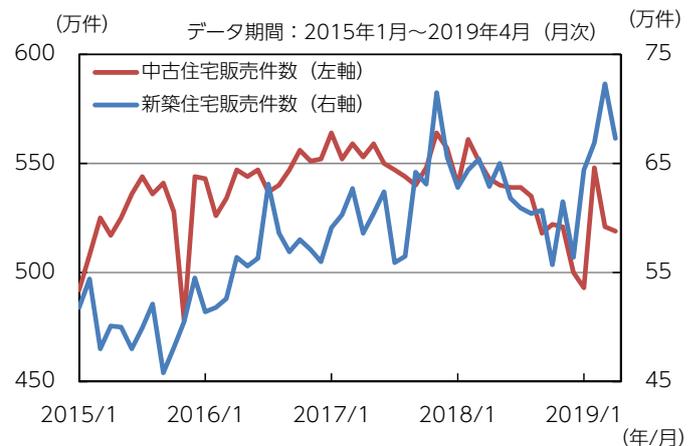
～ 新築一戸建て住宅販売件数も増加一服～

● また、米商務省が発表した4月の新築一戸建て住宅販売件数は、年率換算で前月比6.9%減の67.3万戸と4ヵ月ぶりの減少となり、市場予想の67.5万戸を若干下回る結果となりました【図表1】。3月にはリーマン・ショック以降で最大の販売件数となりましたが、その反動が表れたものと思われる。しかし、販売減少の多くは30万ドル未満の物件となっており、中古住宅と同様に低価格帯の物件不足が販売減に影響していることを示唆しており、基調はそれほど弱くないとの報道もみられます。

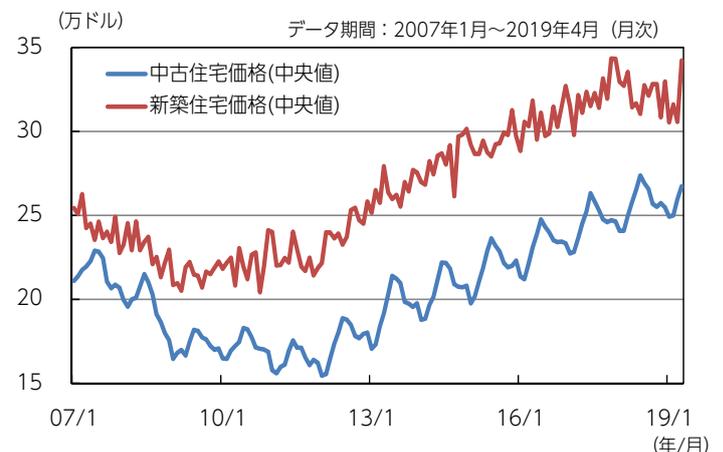
～ 販売価格の中央値は上昇基調が続く ～

● 販売された物件の販売価格の中央値は、中古住宅が前年同月比+3.6%の26.73万ドル、新築一戸建て住宅が同+8.8%の34.22万ドルと上昇基調にあります【図表2】、これは手頃な価格帯の物件不足により押し上げられたものと思われる。今後、低価格帯物件の在庫不足が解消されない限り、大幅に販売が改善することはないとの声もあります。低価格帯物件の在庫不足が解消されない場合は、堅調な雇用・賃金をよそに住宅がGDP(国内総生産)成長率の足かせとなる可能性がありそうです。

図表1：中古・新築一戸建て住宅販売件数の推移



図表2：中古・新築一戸建て住宅販売価格の推移



～ 住宅市場の動向は米GDPに影響 ～

● 居住用の住宅投資が米GDPに占める割合は約3.8%(2019年第1四半期時点)に過ぎませんが、住宅需要は建設資材や家具・家電製品などへの需要の波及効果が大きく、景気動向と密接に関連すると言われており、GDPに与える影響は実際の割合以上に大きいものと思われる。住宅市場が伸び悩み傾向を見せていることは、FRB(米連邦準備制度理事会)の金融政策をより慎重なもの(利上げ是非の判断)にする材料の一つとなりそうです。

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>