

米国経済・株式市場情報

米国住宅市場に改善の兆しも

GDPにおける住宅投資の寄与度が2年ぶりにプラスへ

- ▶ 米国GDP（国内総生産）における住宅投資の寄与度が2年ぶりのプラス圏に。住宅ローン金利の低下の影響が大きいとみられる。
- ▶ 2019年9月の米中古住宅販売件数は市場予想を下回ったものの、中古住宅販売保留指数は改善傾向。新築一戸建て住宅販売件数も高水準で推移しており、住宅市場は底を脱しつつあるか。
- ▶ 低金利等を背景に住宅投資がさらに上向きようであれば、米国経済の押し上げ要因に。

～ GDPに対する寄与度が約2年ぶりにプラス ～

● 米商務省が10月30日に発表した米国の2019年7～9月期実質GDP（速報値）は前期比年率+1.9%となりました。主な項目別に寄与度を見ると、個人消費が+1.93%と最大の寄与となっています。それ以外では、政府支出、住宅投資がプラス寄与となりました。今回の米国GDPで注目すべき点として、住宅投資の寄与度が+0.18%と、2017年10～12月期以来約2年ぶりのプラス寄与となったことが挙げられます【図表1】。

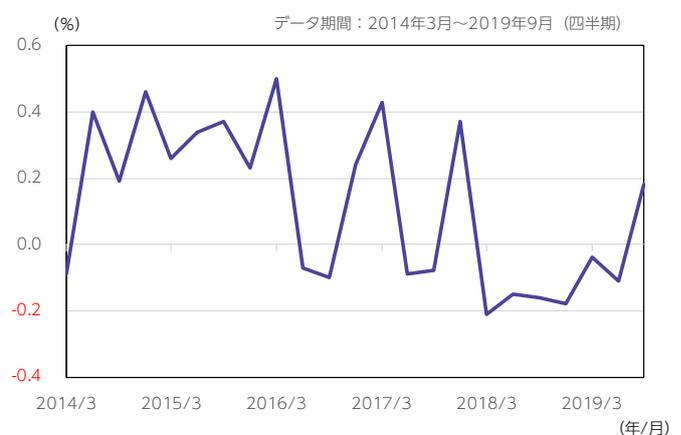
住宅ローン金利の上昇等を背景として、2018年に入ってから住宅投資の寄与度はマイナスとなっていました。2019年7月以降のFRB（米連邦準備制度理事会）による3回の利下げ等を背景とした住宅ローン金利の低下が、住宅取得者の購入意欲を呼び起こしたと思われる。市場ではFRBが当面の間、金利を据え置くものと予想されており、住宅ローン金利は大きく上昇する可能性は低いとの見方が市場では優勢のようです。

～ 住宅販売の基調は悪いものではない ～

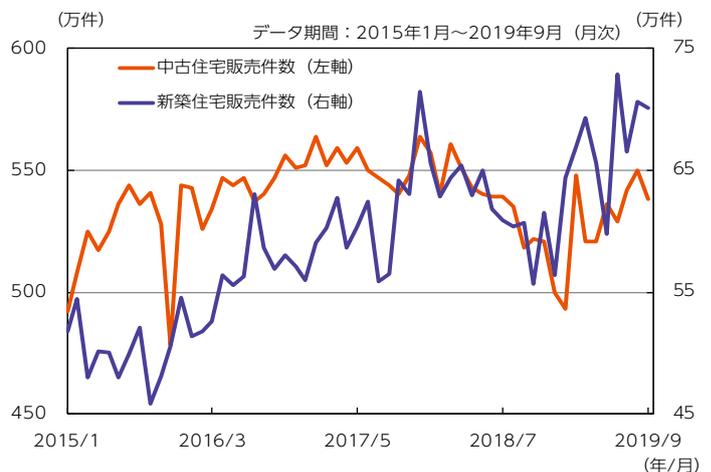
● 全米リアルター協会（全米不動産協会）が10月22日に発表した9月の中古住宅販売件数は、年率換算で前月比2.2%減の538万戸となり【図表2】、市場予想（ブルームバーグ調べの中央値）の545万戸を下回る結果となりました。一方で、10月29日に発表された9月中古住宅販売保留指数（売買契約は終わっているが、引渡しが進んでいない物件数を指数化したもの）は前月比1.5%増と市場予想の同0.9%増を上回る高い伸びとなりました。市場では、中古住宅販売保留指数は住宅市場の先行指標と見なされており、中古住宅販売が今後持ち直すことが期待できるとの見方もあります。

米商務省が10月24日に発表した9月の新築一戸建て住宅販売件数は、年率換算で前月比0.7%減の70.1万戸となり【図表2】、市場予想の70.2万戸とほぼ一致しました。販売件数は減少したものの依然として70万戸を超す水準を維持しており、基調はそれほど悪くないとの報道もみられます。

図表1：米GDPにおける住宅投資の寄与度推移



図表2：中古・新築一戸建て住宅販売件数の推移



～ 住宅投資が米GDPを押し上げる可能性も ～

● 足元では、米中貿易摩擦等の影響から、製造業を中心に民間設備投資や外需が伸び悩んでいます。住宅投資は住宅購入に関わる自動車、家具や家電製品の購入、住宅価格の上昇による資産効果を通じた個人消費の刺激効果等を含めると、経済に与える影響が比較的大きなものになるものと考えられていることから、住宅ローン金利の低下等を背景に、さらに住宅投資上向きようなことがあれば、堅調な個人消費と合わせて米国経済を押し上げる効果が期待できそうです。

【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/>