

## 米住宅市場動向などに注目 ～中古・新築住宅販売

2014年6月23日(月)

FOMCが期待ほどタカ派にはならなかったことで市場の出口戦略への過剰な期待は後退しました。もっとも順調に行けば10月の会合で現行のテーバリングが終了する中で今年後半は米景気回復動向をチェックしつつ、出口戦略開始の時期を探るという展開が続きそうです。

そうした中でチェックしておきたい項目のひとつが回復の遅れをイエレンFRB議長などから指摘されている米住宅市場動向です。

イエレン議長は5月7日の上下両院経済合同委員会での議会証言の場において住宅市場の活動停滞は現在予想されているものよりも長引く可能性がある軟調な住宅市場動向は米経済にとってリスクなどの発言を行いました。直近6月17日18日のFOMCでは信用度が低い貸し手の住宅ローン獲得の困難さが住宅市場の回復鈍化の要因のひとつと、ここでも鈍い住宅市場動向について触れるなどかなり気にしている印象を受けます。

そうした中、今週は23日に中古住宅販売件数、24日に新築住宅販売件数(ともに5月)が予定されています。

前回4月分の中古住宅販売件数は465万戸。予想の468万戸は下回ったものの3月の459万戸を上回り今年初めて前月越えの結果となりました。今年は米国東部を中心に記録的な寒波に見舞われたことや一時に比べて住宅ローン金利が低下していること、リーマンショックの影響による過剰在庫が収まり前年同月比+5.2%と住宅価格が上昇してきていることなどが住宅販売の重石となってきましたが前回の結果でようやくの一服感となっています。

今回の予想は473万戸。雇用市場の回復などを背景に二ヶ月連続の前月よりも強めの数字が期待されています。

少しだけ気になるのが、同指標に対して1~2ヶ月先行する指標として知られる中古住宅販売成約指数の4月分が一応二ヶ月連続の増加とはいえ、わずか0.4%にとどまったことです。3月の+3.4%から一気に伸びが鈍化したかたちとなりました。

ある程度のブレがあるだけに、この数字だけで今回が弱めに出るといってはいませんが市場が神経質になっているだけに弱めの数字には警戒が必要と思われます。

新築住宅販売件数は43.3万戸と予想の42.5万戸を超える数字に。3月の数字も38.4万戸から40.7万戸に上方修正されるなどかなり強めの結果となりました。中古住宅販売と比べて絶対数が少なくブレもかなりありますが春になって住宅市場が回復傾向にあることを印象付ける結果に。

物件の引渡しをもって集計される中古住宅販売と違い、新築住宅販売は契約時点での集計(中古住宅販売成約などと同様)になるため今回の中古住宅などへの期待感にもつながる結果となりました。

今回の予想は44万戸と4月から小幅に上昇の見込み。予想通りの数字が出てくると住宅市場の回復傾向継続との印象を与えそうです。

今週はその他、24日のコンファレンスボード消費者信頼感指数(6月)25日の耐久財受注(5月)などが注目材料

日本の材料としては27日に全国消費者物価指数(CPI・5月)が発表されます。