



Economic Monitor

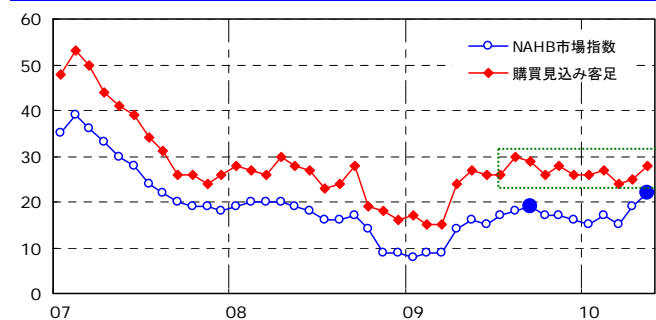
緩慢な米住宅市場の回復

全米ホームビルダー協会による調査では、住宅市場動向を示す NAHB 市場指数が 5 月に 22 と 2007 年 7 月の 24 以来の高水準を記録した。牽引したのは、4 月末期限の税額控除措置を狙った駆け込み需要である。4 月末までに契約、6 月末までに引渡しを終えれば、税額控除措置の対象になるため、販売動向に連動する NAHB 市場指数は、税額控除措置期限後の 5 月も上昇が続いたものと考えられる。中古住宅販売に 1~2 ヶ月程度先行する仮契約指数は 2・3 月と上昇したが、その水準は税額控除措置の当初期限であった昨年 11 月前の水準を下回ったため、今回 4 月の駆け込み需要は、昨年 11 月ほどではないと考えられていた。そのため、サーベイデータではあるが、5 月の NAHB 市場指数が 22 と、昨年のピークであった 9 月の 19 を上回ったのはポジティブ・サプライズと言える。

但し、住宅市場の回復は引き続き鈍そうである。前掲のホームビルダー協会調査によると、戸建販売の 6 ヶ月後見通しは 5 月が 28 と 4 月から 3Pt 上昇したが、昨年後半以降は 20 台後半で一進一退の推移を繰り返しているに過ぎない。また、4 月の住宅着工は前月比 5.8% と増加したが、着工に先行する許可件数が 4 月に▲11.5% と急減しており、5 月の住宅着工は落ち込む可能性が高い。

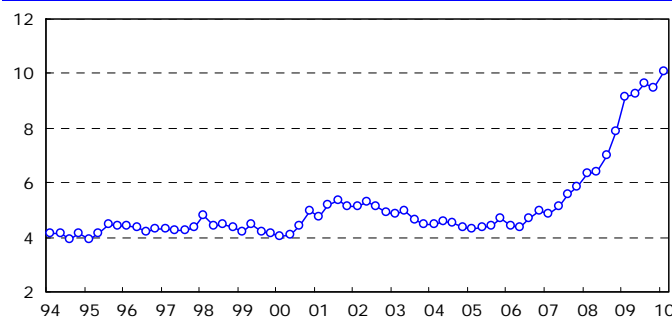
こうした住宅市場低迷の背景の一つは、住宅バブル崩壊に伴う家計の過剰債務である。MBA（米抵当銀行協会）が集計している 1~3 月期の延滞率は 10.06% と初めて二桁台に乗せ、FDIC（連保預金保険公社）による 1~3 月期の銀行データでも不稼働の住宅ローンが引き続き増加している。米国の雇用・所得環境は回復傾向が明確となりつつあるが、そのテンポは延滞の増加に歯止めをかけるのに未だ十分ではないと言える。米国では、雇用情勢の回復を受け、個人消費の拡大に対する期待が高まっている。しかし、過剰債務などの構造問題が未解決なことを踏まえると、個人消費に対して過度に期待するのは危険ではないだろうか。

全米ホームビルダー協会調査



(出所) National Association of Home Builders

住宅ローン延滞率の推移 (%)



(出所) MBA

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、伊藤忠商事調査情報部が信頼できると判断した情報に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。記載内容は、伊藤忠商事ないしはその関連会社の投資方針と整合的であるとは限りません。