

金融市場NOW

# 米住宅市場に鈍化の兆し

## 住宅ローン金利の上昇による購入意欲の低下

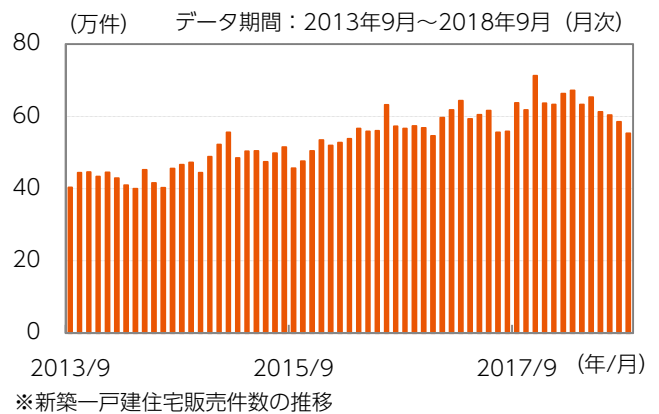
- 米住宅指標に鈍化を表すものが増加しつつあり、好景気を支えてきた住宅市場に陰りが見え始める。
- 住宅価格の高止まりと上昇が続く住宅ローン金利が重荷となっていることが要因か。
- 住宅ローン金利の上昇を受けた消費者の購入意欲が低迷。住宅取得能力指数も低下している。

景気拡大のけん引役のひとつとして、これまでの米国景気を支えてきた住宅市場に陰りが見え始め、鈍化を示す指標が増加しつつあります。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（季節調整済み、年率換算）は、前月比5.5%減少の55.3万戸となりました（図表1）。米利上げを受け上昇している住宅ローン金利が重荷となり、2016年12月以来、1年9ヵ月ぶりの低水準にまで落ち込みました。事前予想の約62.5万戸を大きく下回る結果となったことから、米国経済の先行き懸念が強まりました。

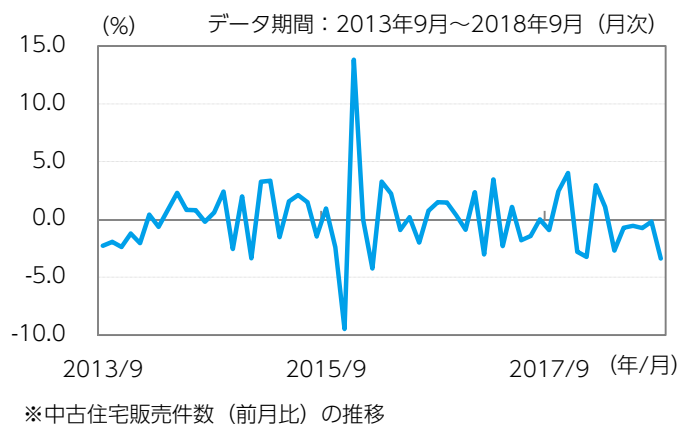
全米不動産業者協会（NAR）が10月19日に発表した中古住宅販売についても、前月比で3.4%の減少となりました（図表2）。6ヵ月連続の減少となり、販売戸数は2015年11月以来、2年10ヵ月ぶりの低水準となっています。販売価格の上昇と住宅ローン金利の高まりを受け、消費者の購入意欲が低迷していることに加え、南部地域の一部ではハリケーンが影響したとみられています。

家計の住宅を取得（購入）する能力を示す住宅取得能力指数は、住宅価格の高止まりと住宅ローン金利の上昇による返済負担の増加により、低下しています（図表3）。同指数は、金融危機の前である2006年4～6月期には102.7と100近くにまで低下しており、その頃の水準と現在の水準（2018年7～9月期140.2）を比較するとまだ余裕がある状況と言えます。しかし、取得の余力は、初回住宅購入者を中心に今後も低下を続けることが予想されるため、注視していく必要があります。

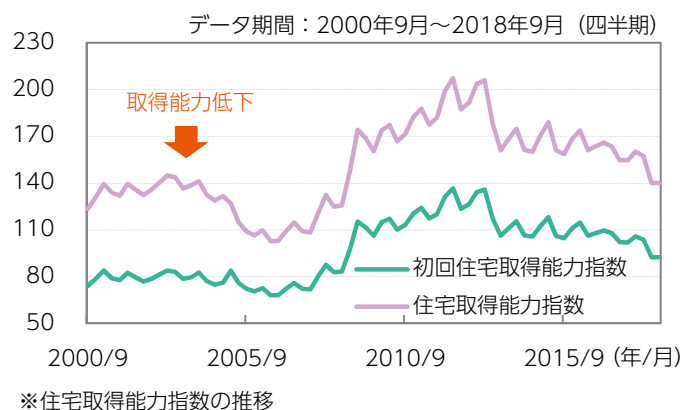
図表1：新築一戸建ての販売件数は減少傾向



図表2：中古住宅販売は2年10ヵ月ぶりの低水準



図表3：住宅取得能力指数は今後も低下が予想される



## 【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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>