

米住宅市場の調整はインフレ鈍化の支えに



シニア・ストラテジスト 石黒英之

ポイント① 中古住宅販売は過去最長の減少局面

全米不動産業者協会（NAR）が発表した10月の米中古住宅販売件数は、統計開始以降最長の9ヵ月連続減となり、新型コロナ流行直後の落ち込みを除くと、2011年12月以来の低水準となる443万戸（年率換算値）となりました（右上図）。FRB（米連邦準備制度理事会）のインフレ抑制に向けた積極的な動きが米住宅ローン金利の急上昇を誘発し、中古住宅の購入需要を圧迫していることが、米住宅市場の調整につながっていると考えられます。

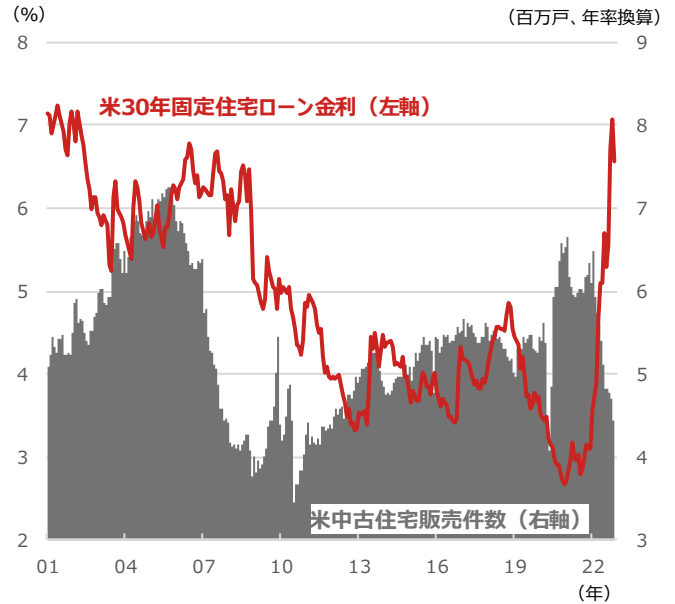
フレディマックが公表している米30年固定住宅ローン金利は10月に7.08%と2002年以来の高水準にまで上昇し、足元でも同金利は6.56%（11月17日公表分）と高止まりしていることから、米住宅市場の調整は続く可能性があります（同図）。

ポイント② 住宅市場の軟化が続くかが焦点に

こうした米住宅市場の軟化は、米インフレの先行きを占う上で重要といえます。住居費（帰属家賃を含む家賃相場）は米CPI（消費者物価指数）の30%余り、コアCPIの約40%を占めており、足元ではCPIの最大の押し上げ要因となっているためです。10月の米中古住宅販売価格（中央値）の前年同月比伸び率は+6.6%と5ヵ月連続で伸びが鈍化していますが、最近のFRB高官の発言からは、インフレ抑制に向けて、利上げを継続する姿勢を強調する発言が目立っており、米住宅市場の軟化は続くとみられます。

住宅価格は1年程度のタイムラグを伴って米家賃相場に影響しやすく、今後も住宅価格の減速が続けば家賃相場も減速し、インフレ圧力の緩和とともにFRBの政策姿勢の変化につながりそうです。

米30年固定住宅ローン金利と米中古住宅販売件数



期間：（米30年固定住宅ローン金利）2001年1月最終週～2022年11月17日、月次
（米中古住宅販売件数）2001年1月～2022年10月、月次
・米30年固定住宅ローン金利はフレディマックが公表している金利を使用
（出所）Bloombergより野村アセットマネジメント作成

米中古住宅販売価格（中央値）と米中古住宅販売件数



期間：2001年1月～2022年10月、月次
（出所）Bloombergより野村アセットマネジメント作成

*当資料は、一部個人の見解を含み、会社としての統一見解ではないものもあります。

当資料は、投資環境に関する参考情報の提供を目的として野村アセットマネジメントが作成したご参考資料です。投資勧誘を目的とした資料ではありません。当資料は市場全般の推奨や証券市場等の動向の上昇または下落を示唆するものではありません。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。当資料に示された意見等は、当資料作成日現在の当社の見解であり、事前の連絡なしに変更される事があります。なお、当資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆ないし保証するものではありません。投資に関する決定は、お客様ご自身でご判断なさるようお願いいたします。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡します投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認ください。