

米住宅市場の販売低迷はインフレ鈍化をサポート



シニア・ストラテジスト 石黒英之

ポイント① 中古住宅販売件数は11カ月連続減

1月20日に全米不動産業者協会（NAR）が発表した昨年12月の米中古住宅販売件数は、402万戸（年率換算値）となりました。前月比では統計開始以降最長の11カ月連続減となり、2010年以來の水準にまで落ち込むなど、1年前と比べ高水準にある米住宅ローン金利が住宅販売の低迷につながっているとみられます（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上昇を通じ、住宅の購入需要を圧迫していると考えられます。ここにきて米景気の悪化を示唆する指標が増えてきていることも踏まえると、米住宅市場の調整は継続する可能性があります。

ポイント② 米住居費に起因したインフレは一巡へ

こうした動きは米インフレの先行きを占う上で支援材料といえます。昨年12月の同住宅販売価格（中央値）の前年同月比伸び率は+2.3%と7カ月連続で鈍化しました。米住宅価格の落ち着きが、今後時間差を伴って米インフレを抑制する要因として寄与してくる可能性があります。

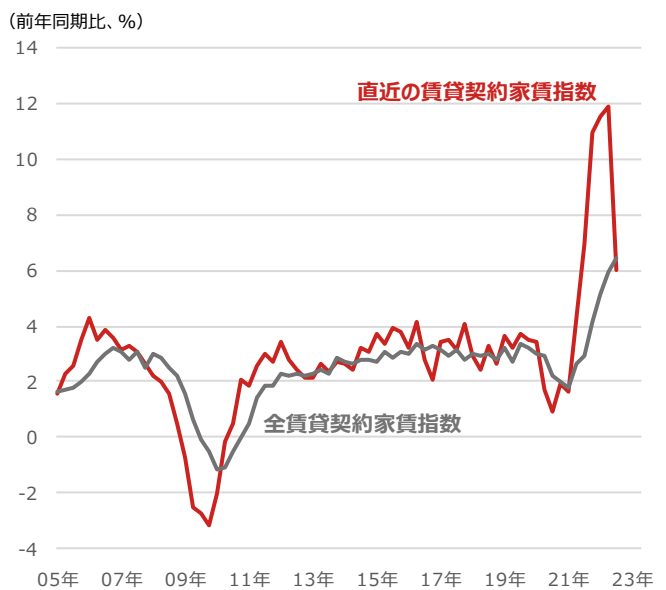
直近の賃貸契約家賃指数（クリーブランド連銀と米労働省労働統計局が開発、通常生じる時間差を伴わずに米住宅賃貸市場の変化を捉えることができる）をみると、足元で急減速していることが確認できます（右下図）。こうした動きは米住居費に起因したインフレが徐々に和らいでいく可能性を示唆しています。今後も米住宅価格の減速が続けば、先々のインフレ圧力の緩和につながり、FRBの前半の利上げ停止判断をサポートすることになりそうです。

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～2023年1月19日、月次
（米中古住宅販売件数）2001年1月～2022年12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

クリーブランド連銀米家賃指数



期間：2005年1-3月期～2022年7-9月期、四半期
（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。