金利上昇を背景に軟化する米住宅市場

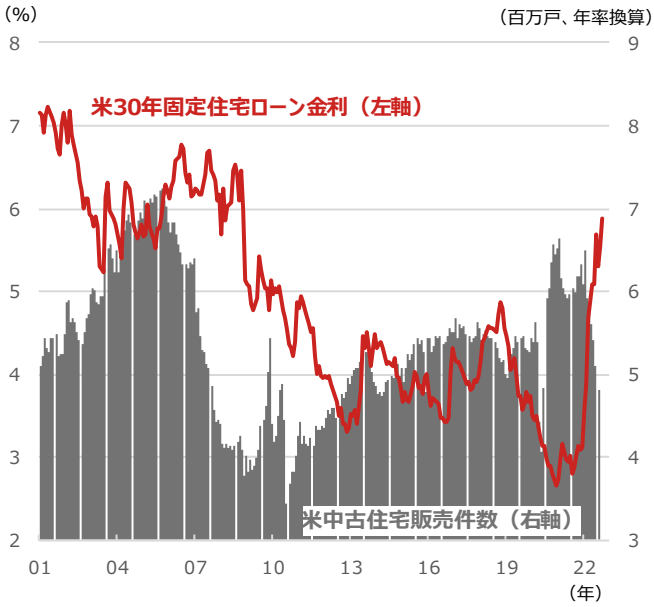
シニア・ストラテジスト 石黒英之

ポイント① 米住宅市場に軟化の兆し

インフレ抑制に向けて、FRB（米連邦準備制度理事会）が積極的な金融引き締めを行なっていることもあり、ここにきて米住宅市場に陰りが見え始めています。

背景には、米住宅ローン金利が急速に上昇していることがあります。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5.89%（9月8日公表分）と、2008年以来の水準にまで上昇しており、金利負担増が重しとなる形で、米中古住宅販売件数は今年1月の649万戸（年率換算）から直近7月には481万戸（同）にまで減少しています（右上図）。米金利の先高観が依然根強いことを考えると、米住宅販売の低迷は今後も続くとみられます。

米30年固定住宅ローン金利と米中古住宅販売件数



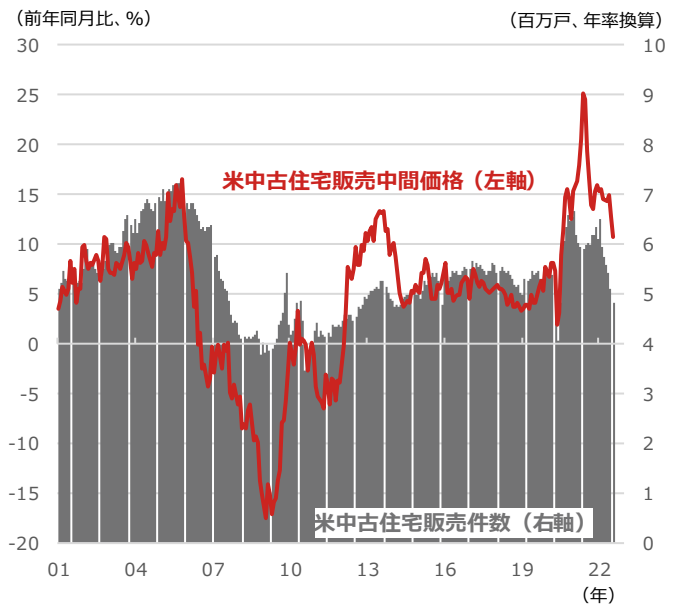
期間：（米30年固定住宅ローン金利）2001年1月最終週～2022年9月8日、月次
（米中古住宅販売件数）2001年1月～2022年7月、月次
・米30年固定住宅ローン金利はフレディマックが公表している金利を使用
（出所）Bloombergより野村アセットマネジメント作成

ポイント② 住宅価格の伸び鈍化が続くかが焦点

米住宅市場の軟化は、米国のインフレの先行きを占う上で重要といえます。住居費は米CPI（消費者物価指数）の30%余り、コアCPIの約40%を占めているためです。米中古住宅販売中間価格をみると、消費者の住宅購入需要の落ち込みを受けて、前年同月比の伸び率が鈍化基調を強めています。米住宅価格の上昇に一服感が見られ始めたことは、米国のインフレ鈍化に向けて明るい兆候といえます（右下図）。

FRBは来年にかけて利上げを継続するとみられ、金融機関の住宅向け貸出金利は高止まりする可能性があることから、米住宅需要の低迷は続くと考えられます。米住宅価格上昇圧力の緩和は、1年程度のタイムラグを伴って米家賃相場の鈍化につながりやすく、今後もこうした基調が続くかが米インフレ動向を探る上で焦点となりそうです。

米中古住宅販売中間価格と米中古住宅販売件数



期間：2001年1月～2022年7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、会社としての統一的見解ではないものもあります。

NOMURA
野村アセットマネジメント

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のうえ、ご自身でご判断ください。