

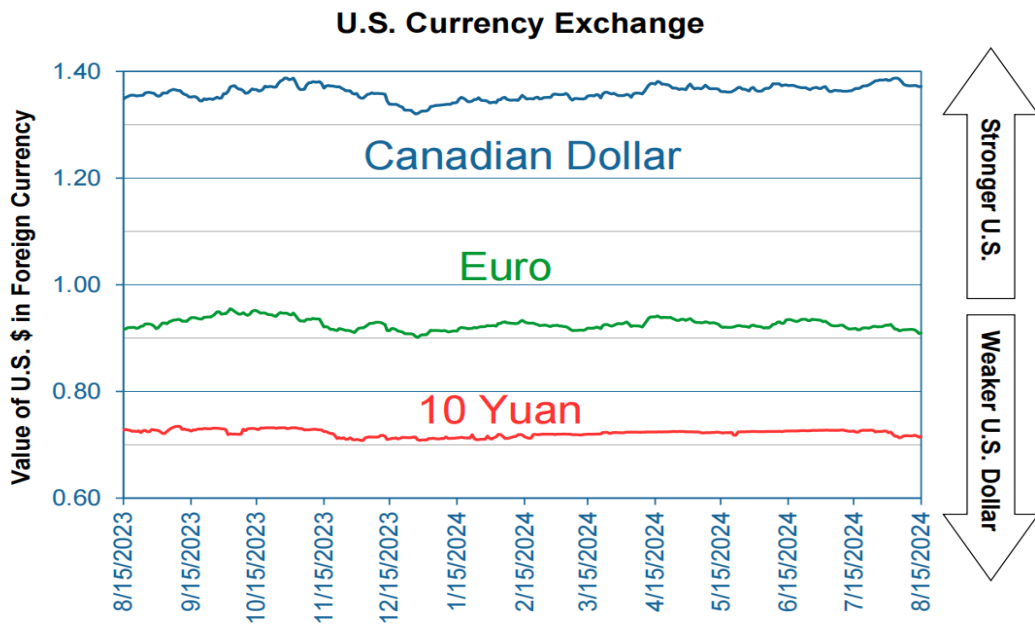
米国木材市場情報レポート

2024年9月

米国とカナダの市場レビュー

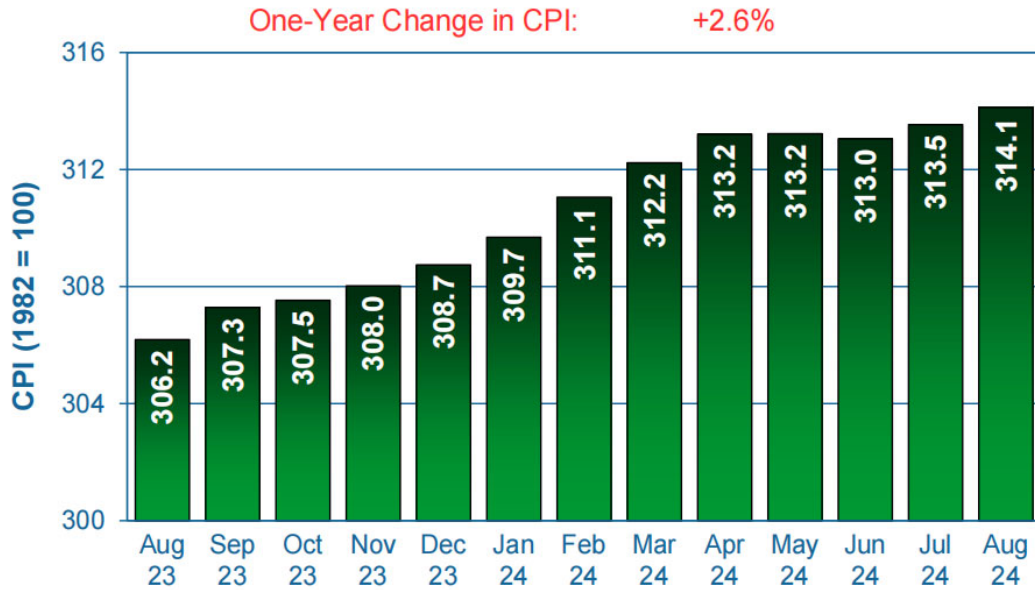
8月、米国とカナダにおける広葉樹材の国内需要は3ヶ月連続で減少し、米国から木材製品メーカーへの販売も減速した。これは、経済的に余裕のない消費者が引き続き基本的な商品への支出を優先しているためである。経済面や、連邦準備制度理事会(FRB)の利下げ、選挙がより明確なシグナルを送るまで、メーカーや造船所は木材調達に対してより慎重になっている。

8月には、一般のレッドオークのNo.2及びNo.3Aの販売は減速し、価格が下落した一方で、品薄と堅調な需要がNo.1/BtrハードメープルとFAS/1Fソフトメープルの価格を支え、また、高級レッドオークの価格も多少なりとも支えている状況である。8月には、アパラチア及び南部におけるKD 4/4プレミアムホワイトオークの価格はようやく安定し、北部ではわずかに下落した後、安定化した。しかし、関係者の予測によると、ホワイトオークは今秋も最も稼げる樹種のひとつであると見られている。



- ・8月初旬、失業率の悪化により、米国経済に対する人々の認識が変化し、カナダドル、ユーロ、人民元に対して米ドルが下落した。
- ・雇用の低迷、製造業の縮小、経済成長の鈍化などの経済指標により、カナダ銀行はさらなる金利引き下げに踏み切ると予想され、今後数ヶ月の間にカナダドルは再び米ドルに対して弱含むであろう。(トレードエコノミクス)
- ・FRBが近い将来に利下げする可能性があるため、ユーロは米ドルに対して強含むと予想される。

Consumer Price Index - All Urban Consumers Seasonally Adjusted



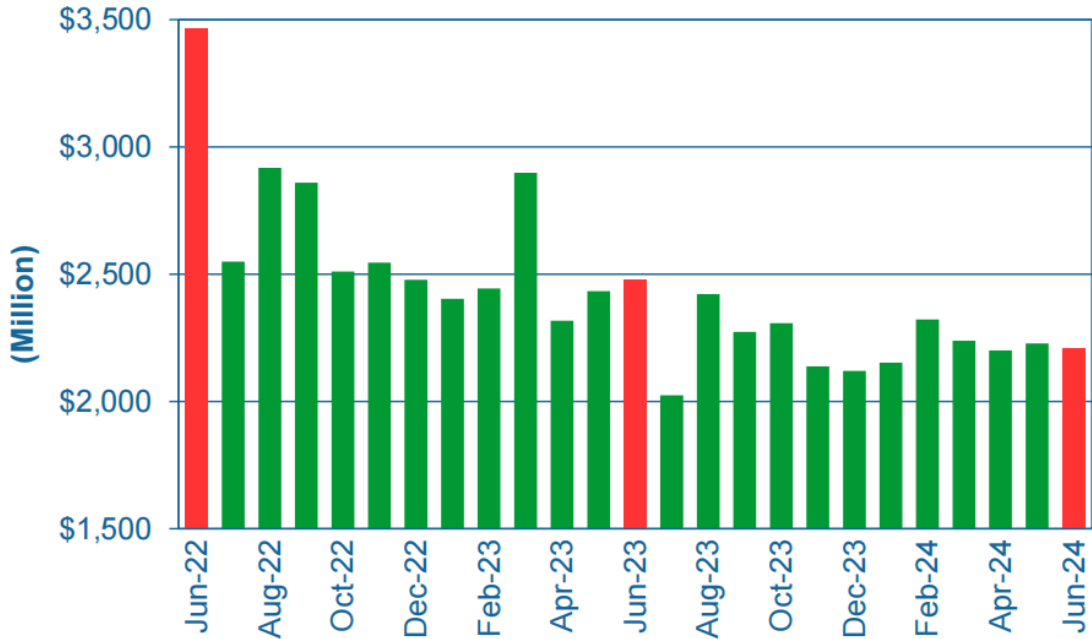
出典:米国労働省

・8月のインフレ率は0.2%上昇し、7月とほぼ同率である。8月までの12ヶ月間にインフレ率は2.5%上昇した。住宅価格の上昇は、すべての項目の成長に最も大きく寄与している(BLS: 米労働統計局)。

・コアインフレ率(食品とエネルギー価格を除く)は、8月が7月に比べ0.3%上昇し、前年同期比では3.2%上昇した。8月は51ヶ月連続でコアCPIが前月比で上昇し、過去最高を記録した(BLS/zerohedge.com)。

・予想を上回るコアインフレにより、FRB金利は9月中旬に一部のアナリストが予測していた50ベースポイントではなく、25ベースポイントの引き下げになろう(シカゴ・マーカンタイル取引所グループ)。

U.S. Furniture Factory Shipments



出典:スミス・レナードPLLC

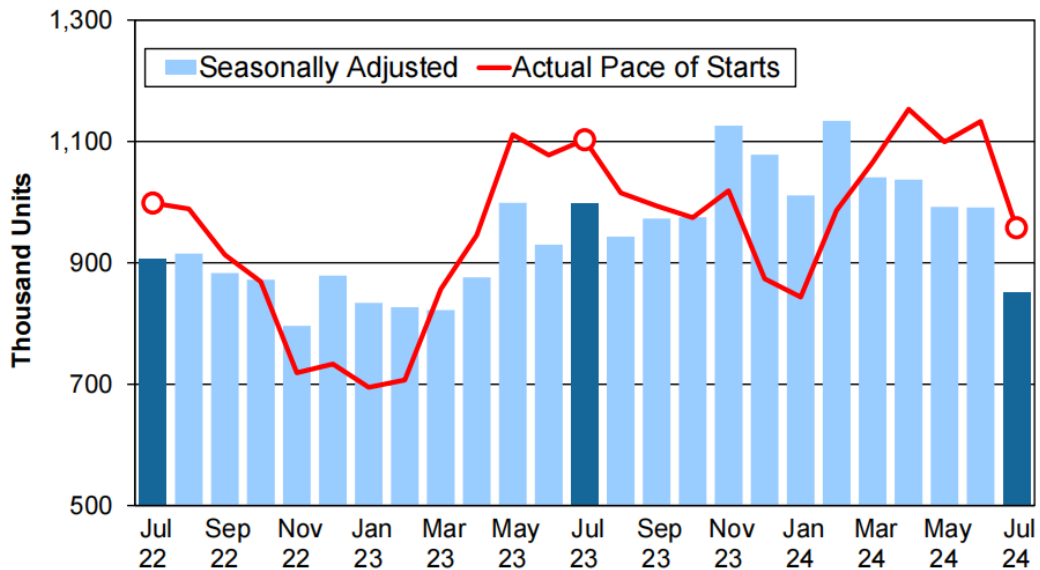
・新品家具の出荷量は2月にピークに達したが、3月には減少に転じ、6月にはゆるやかに減少した。6月時点では、出荷量は前年同月比で9%減少した(スミス・レナード)。

・7月時点の家具・ホーム用品店の売上は前年同月比で6.2%減少した(米国国勢調査局)。8月と9月の売上はレイバーデーのセールで若干の押し上げが見込まれるが、持続的な回復の兆しは見られない。

・FRBは9月に初めて利下げを行う可能性があるが、金利引き下げによるトリクルダウン効果が新品家具の販売に好影響を与えるまでには、最長で1年かかる可能性がある。

New, Single-Family U.S. Home Starts

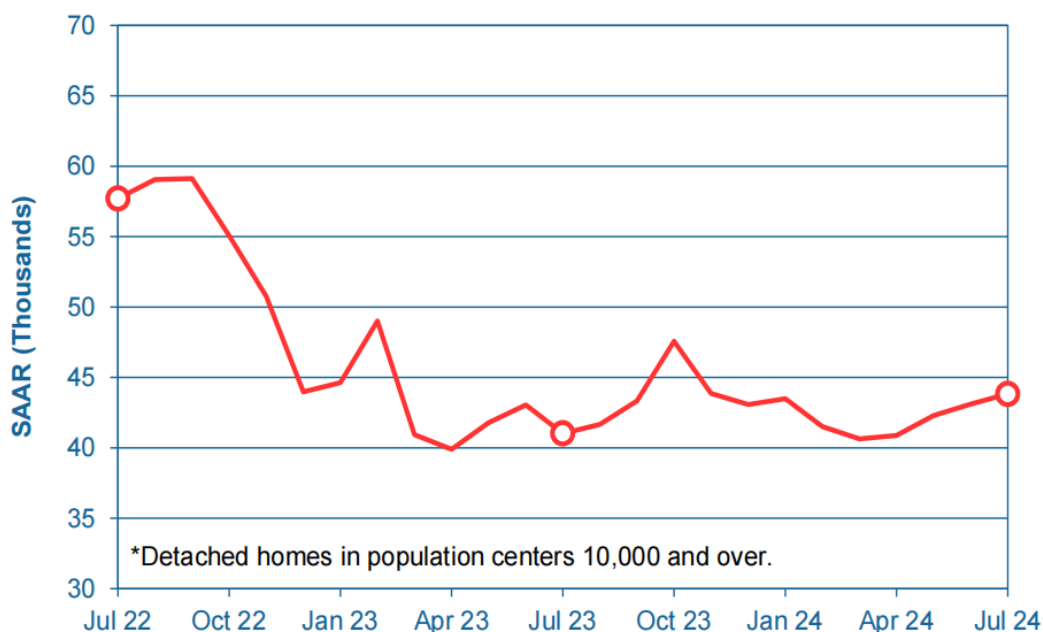
Annualized Rates



出典:米国国勢調査局

- ・季節調整済みの一戸建て住宅着工件数は7月に14%減少し、住宅着工件数の合計は2020年5月以来の最低水準に落ち込んだ(米国国勢調査局)。
- ・米国住宅建築業者協会は、建築業者は建築業者向け融資金利の上昇への対応に苦慮しており、依然として労働者と資材の不足に直面しているため、建築業の減速につながっていると述べている(米国国勢調査局)。
- ・ファニーメイは、一戸建て住宅の建設は今年末まで減速が続くが、2025年には回復すると予測している

Canadian Single-Family Housing Starts*

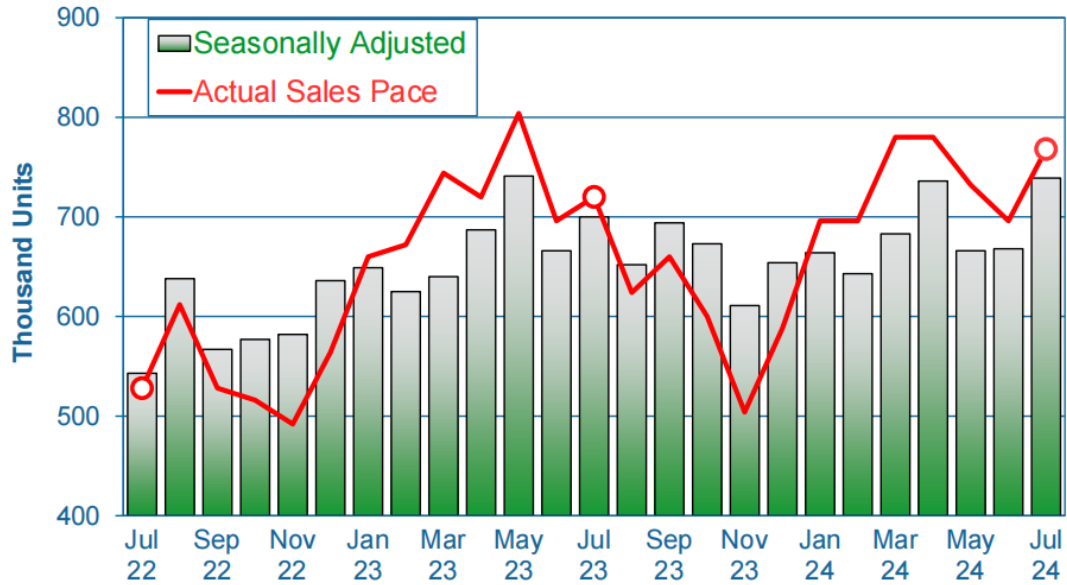


出典:米国国勢調査局

- ・3月以降、カナダの人口1万人以上の地域における一戸建て住宅の着工件数は、年率換算で徐々に増加しており、7月には44,000戸に迫る勢いとなっている(CMHC:カナダ抵当住宅公社)。
- ・7月時点で、モントリオールにおける住宅着工総数の年率換算成長率は47%となり、2023年の歴史的な低水準からの回復を示している。これに対し、7月時点でのバンクーバーの実際の着工件数は前年同期比で18%減少した。つまり2023年が新築物件最多記録の年であった(CMHC)。
- ・予約販売が低迷し、借入や建設費が上昇していることを踏まえると、カナダの集合住宅の数は減少すると予想されている(TD銀行)

New, Single-Family Home Sales

Annualized Rates

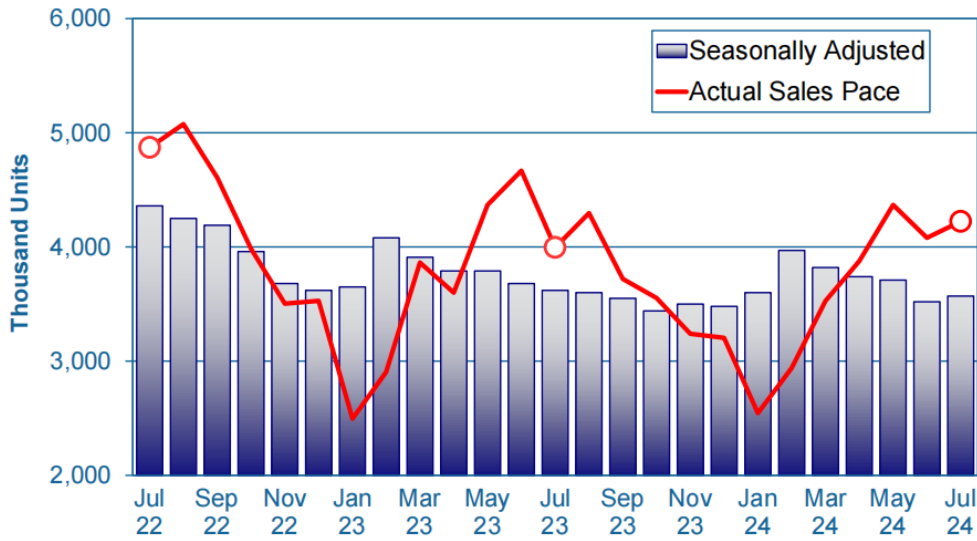


出典:米国国勢調査局

- 7月の新築一戸建ての年間販売件数は739,000戸に増加し、実際の販売件数としては今年最も好調であった(米国国勢調査局)。
- 6月と7月には、30万米ドル以下の新築住宅の価格が販売された住宅全体の18%を占めたが、1月から5月までの平均シェアは15%であった(米国国勢調査局)。これは、価格に悩む買い手を惹きつけるために、建築業者が低価格(かつ小規模)の住宅を提供していることを示している。
- 2028年頃には住宅の需給は均衡し、金利の低下により中古住宅所有者が住宅を売却する傾向となろう。また、新築もこれに追いつくとみられている(Norada Real Estate Investments)。

Existing, Single-Family Home Sales

Annualized Rate



出典: NAR: 全米リアルター協会®

・7月には、中古一戸建て住宅販売のペースはほとんど上昇しなかったが、それまで4ヶ月間の販売鈍化傾向には歯止めがかかった。

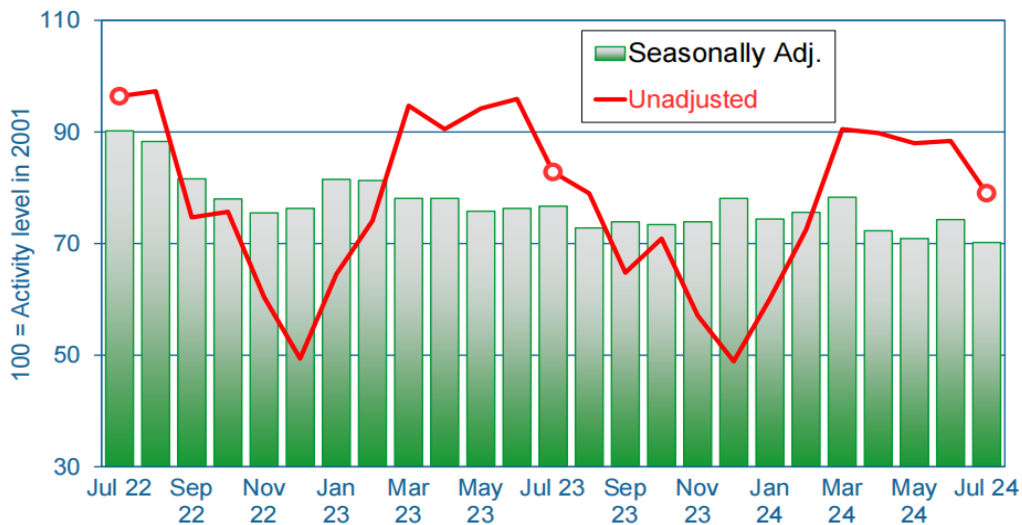
7月の実際販売件数は3.5%増加し、前年同月比では2.1%の増加となった(NAR: 全米リアルター協会®)

・7月は微増となったものの、中古一戸建ての販売は低調に推移した。金利の低下により、価格が手頃となったため、消費者の選択肢が増えている。

・在庫が少ないため、不動産市場がすぐに崩壊する危険性はない。今後5年間で住宅供給は需要と均衡するであろう(NAR/Bankrate)。

Pending Existing Home Sales Index

Annualized Rates

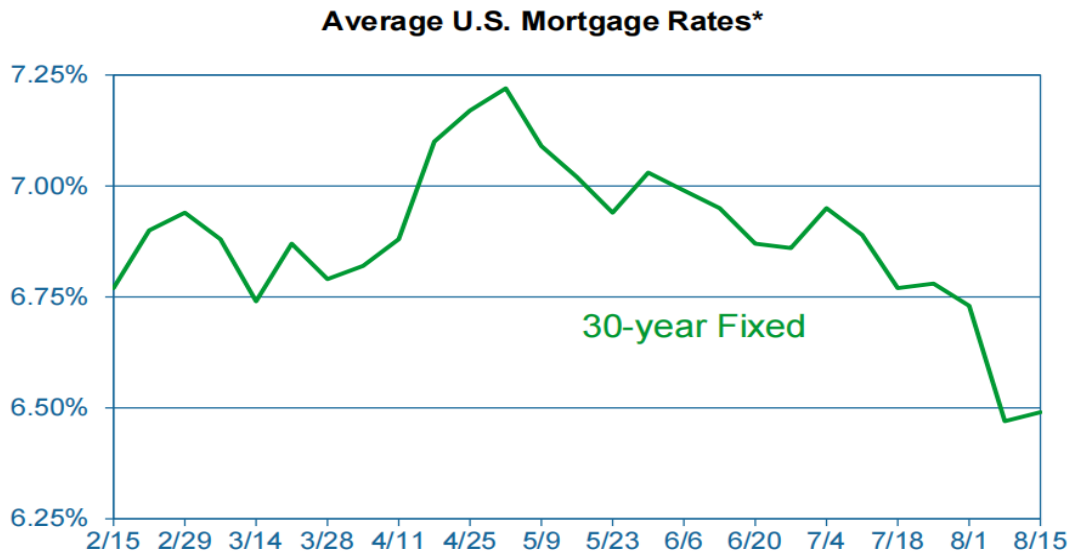


出典: NAR(全米リアルター協会)

・7月の新規住宅契約件数は5.5%減少し、6月の増加分をほぼ相殺する形となった。すべての地域で減少が見られ、7月時点での契約件数は前年同月比で8.5%減少した。北東部のみが、より好調に推移している(不動産ブローカー協会)。

・夏の雇用増加や在庫増加は、住宅購入の負担感や、米国大統領選挙を控えての様子見傾向を覆すことはできない(NAR)。

・秋から冬にかけての新築住宅契約のスピードは、FRB利下げ幅と住宅ローンの利下げに密接に関連すると思われる。



出典:NAR(全米リアルター協会)

・8月には、30年固定金利型住宅ローンの平均金利が大幅に低下し、2023年5月以来の最低水準に達した。8月15日までの週には6.49%となった(フレディマック)。

・抵当銀行協会MBAは、住宅ローンの延滞率が上昇していると発表した。そのほとんどは60日以内の延滞である。住宅ローンサービス会社は、ローンソリューションを通じて、リスクを抱える住宅所有者が債務不履行に陥るのを回避する手助けをしており、深刻なローン延滞を非常に低い水準に抑えている。

・HSHは、8月初めの住宅ローン金利の低下は、株式市場の不安定な動きと失業率の悪化によるもので、金利が大幅に下がる可能性があるとして予測している。HSHは、住宅ローン金利が下がる可能性を認めているが、経済状況がよりポジティブなものになれば、住宅ローン金利も上昇する可能性があるとしている。