

# 経済・金融フラッシュ

No.07-116 2007/12/03

## 冷え込む米住宅市場～最低記録更新の中古住宅販売と13年ぶりの住宅価格下落

ニッセイ基礎研究所 経済調査部門 主任研究員 土肥原 晋

TEL:03-3512-1835 E-mail:doiara@nli-research.co.jp

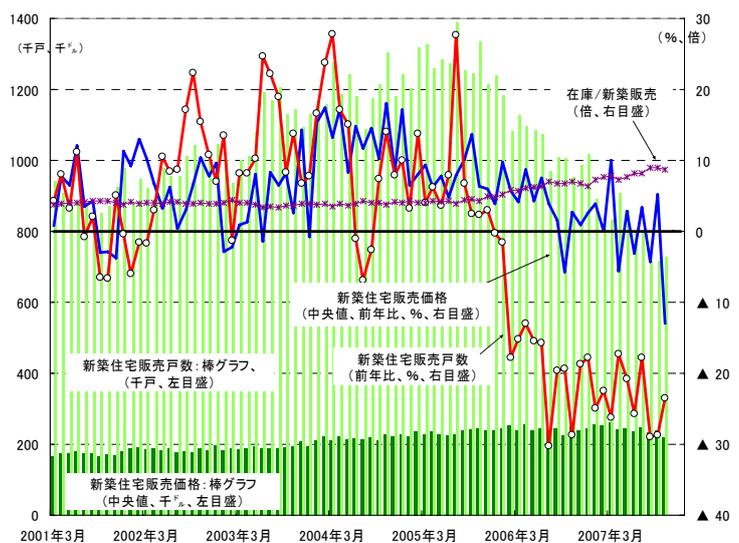
米国では、10月住宅着工戸数が年率122.9万戸とやや持ち直したものの、9月(119.3万戸)を除けば14年半ぶりの低水準にある中、先週は10月住宅販売、7-9月期価格指数等が発表された。新築販売が予想を下回ったのに加え、中古販売は8ヵ月連続の減少、年率497万戸と統計開始以来の最低水準となった。住宅市場は、8月のサブプライム問題の深刻化による金融市場の混乱以来、冷え込みが続いている。7-9月期GDPが4.9%(実質、前期比年率)と上方修正される中、住宅投資は同▲19.7%の大幅減となったが、10-12月期に入っても悪化が止まりそうな状況にはない。

### 1、新築住宅販売は、9月の大幅下方修正で10月は持ち直しの動き

商務省が11月29日発表した10月の新築一戸建住宅販売戸数は、年率72.8万戸と市場予想(75万戸)を下回ったが、9月の数値が大幅に下方修正され(77.0→71.6万戸)のため、前月比では1.7%の増加となった。ただし、9月改定値は、96年1月(71.4万戸)以来約12年ぶりの低水準に落ち込んでおり、10月数値は当初発表の9月数値より低く、前年同月比でも▲23.5%と減少幅が大きい。サブプライム問題による8月の金融市場混乱の影響は大きく、下降トレンドは持続しているものと思われる。

なお、地域別の動きはまちまちである。中西部が前月比14.2%(1.5万戸増)と増加を見せた半面、西部は同▲15.7%(2.9万戸減)と減少した。また、構成比で過半を占

(図表1) 新築一戸建住宅販売・価格の推移(月別)



(資料) 米国商務省

める南部は同 6.8% (2.5 万戸増) と伸び率は高くないものの最大の戸数増を見せた。

一方、新築一戸建て販売価格 (中央値) は 21.8 万ドル、前月比▲8.6%と大きく下落、前年同月比では▲13.0%の下落となった。また、10 月末の在庫は 51.6 万戸 (9 月 52.8 万戸)、販売の 8.5 ヶ月分 (9 月 9.0 ヶ月分) と前月からやや低下したものの依然高水準にある。

## 2、10 月中古住宅販売戸数は 497 万戸と、99 年以来の最低記録を連月更新

11 月 28 日に全米不動産協会 (NAR) から発表された 10 月中古住宅販売戸数は、前月比▲1.2%の年率 497 万戸となり、市場予想の 500 万戸を下回り現行ベースの統計を開始した 99 年以来の最低水準を更新した。前年同月比では▲20.7%の減少となる。中古住宅販売は、2005 年 9 月に年率 721 万戸とピークをつけた後下降トレンドに入り、今回発表値で今年 3 月以降 8 ヶ月連続の減少となる。

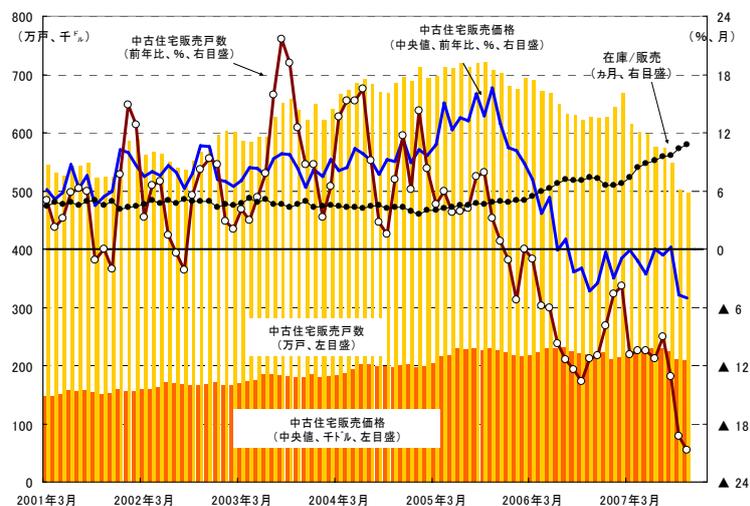
地域別では、西部が、前月比▲4.4%、前年同月比でも▲33.1%とマイナス幅が大きく、構成比が 41%と大きい南部でも前年同月比▲19.4%となった。また、10 月の中古住宅販売価格 (中央値) は、20.78 万ドル (前月比▲1.2%、前年同月比▲5.1%) と下落、ここでも西部が前年同月比▲6.9%とマイナス幅が大きい半面、北東部は同 1.3%の上昇を見せた。

一方、在庫は 445.3 万戸 (前月比 1.9%、前年同月比 15.4%) とさらに積み上がり、販売戸数比で 10.8 ヶ月分 (9 月は 10.4 ヶ月分) となった。因みに住宅ブーム下の 2005 年は同 4.5 ヶ月分と現在の半分以下だった。

10 月中古住宅販売は一層の悪化を見せたが、住宅価格の下落にもかかわらず、在庫がさらに積みあがるなど、依然、底打ちの気配が感じられない。この点、NAR

では、「8 月をピークとした住宅ローンのトラブル増はピークアウトしつつあり、10 月には多くの契約がまとまった。金利の低下もあって住宅ローンの状況は改善しており、販売状況は安定方向に向うだろう。留意すべきは 150 の都市圏のうち 93 では住宅価格は上昇しており、全米規模や世間で言われている状況とは異なる。」とし、市場を落ち着かせる方向でのコメントを行なっている。

(図表 2) 中古住宅販売・価格の推移(月別)



(資料) NAR

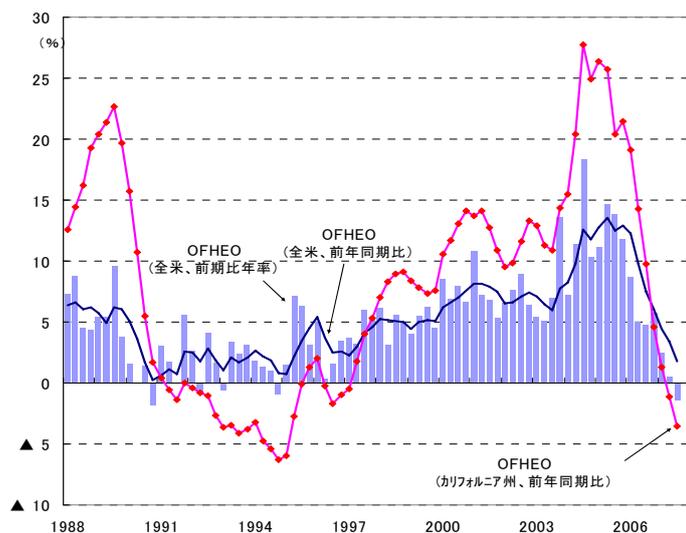
### 3、7-9 月期 OFHEO 全米住宅価格指数は、前期比年率で 13 年ぶりのマイナス

OFHEO(連邦住宅企業監督局)が 11 月 29 日に発表した 7-9 月期の全米住宅価格指数は、前期比年率▲1.5% (前期は 0.5%) と 1994 年 10-12 月期 (▲1.0%) 以来約 13 年ぶりにマイナスとなった。もっとも、これまでマイナスを記録したことがない前年同期比では、7-9 月期 1.8% (前期は 3.3%) となり、小幅ながら上昇を維持した。ただ、7 四半期連続で上昇幅を縮小しており、1995/1-3 月期 (0.7%) 以来約 12 年ぶりの低水準の伸び率となる(図表 3)。

OFHEO では、「住宅価格はなお堅調に上昇している地域もあるが、7-9 月期は全米の主要地域での下落が目立った。また、大きく下落している都市・州の多くは、2～3 年前の上昇率が高かった地域でもある。売却物件の在庫増が住宅価格に影響を与えていることは明らかで、在庫が減少するまで、価格上昇を抑制することとなろう」としている。このため、州別の前年比での価格動向を見ると、ユタ州 (前年同期比 12.9%) ・ワイオミング州 (同 11.8%) 等でなお二桁の伸びを見せている一方、ミシガン州 (同▲3.74%) ・カリフォルニア州 (同▲3.59%) の下落が大きく、7-9 月期の前年同期比での下落は 10 州(前期は 5 州)に増加した。

なお、27 日に S & P 社が発表した 7-9 月期ケース・シラー全米住宅価格指数は、前年同期比▲4.5%の下落となった。こちらは 1-3 月期同▲1.7%、4-6 月期同▲3.3%と 3 四半期連続の下落となっている。

(図表 3) 米国住宅価格の推移 (%)



(資料) OFHEO、四半期別、

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。

(Copyright ニッセイ基礎研究所 禁転載)