

経済・金融フラッシュ

No.08-014 2008/04/30

米住宅市場：下落が続く住宅販売と住宅価格

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:doihara@nli-research.co.jp

米国では3月の一連の住宅指標が発表されたが、一層の悪化を見せる指標が続き、底打ちの兆しが窺えない。3月新築住宅販売は5ヵ月連続の減少、16年半ぶりの低水準を記録し、中古住宅販売も現行ベースの統計では過去最低水準前後の推移にある。

こうした状況下で住宅建設は一層冷え込み、3月住宅着工件数は年率94.7万戸と100万戸の大台を大きく割り込み17年ぶりの低水準を記録した。2月住宅価格指数も下げ足を速めたが、カリフォルニアを中心とした西海岸の悪化に比べ、北東部・南部の落ち込みが緩やかであるなど地域差が大きいのが特徴となっている。全般、米国の住宅市場は、サブプライム問題による金融・信用市場の混乱の中、不振を強めた状況が続いている。

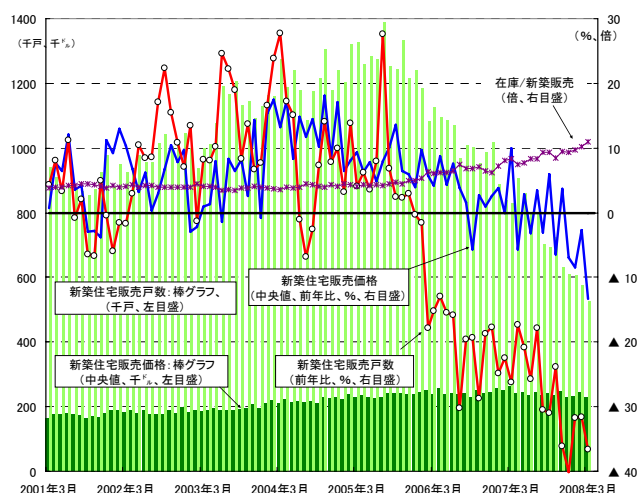
1、3月新築住宅販売は急減少、16年半ぶりの低水準と底が見えない状態

商務省が4月24日発表した3月の新築一戸建住宅販売戸数は、年率52.6万戸と前月比▲8.5%の急減少、市場予想(58万戸)も大きく下回り、5ヵ月連続の下落と底が見えない状況が続いている。また、前年同月比では▲36.6%の減少となるなど、1991年10月(52.4万戸)以来の低水準となる。サブプライム問題による住宅市場への影響は大きく、深刻な冷え込みが続いている。

なお、地域別の動きは異なるが、構成比で過半を占める南部が前月比▲4.6%(前年同月比▲25.9%)と最も減少率が小さく、半面、北東部は前月比▲19.4%(前年同月比▲64.6%)と減少率が大きく、前年から1/3近い水準にまで落ち込んでいる。

一方、新築一戸建て販売価格(中央値)は22.76万ドル、前月比▲6.8%と3ヵ月ぶりに下落、前年同

(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

月比では▲13.3%の下落となった。また、3月末の在庫は46.8万戸（2月47.3万戸）と12ヵ月連続で減少し、2005年7月（46.4万戸）以来の低水準となったものの、販売の減少スピードの方が急であったため、販売比では11.0ヵ月分と6ヵ月連続で上昇、1981年9月（11.3ヵ月）以来の高水準となった。

2、3月中古住宅販売戸数は493万戸と減少も、価格は4ヵ月ぶりの上昇

4月22日に全米不動産協会（NAR）から発表された3月中古住宅販売戸数は、前月比▲2.0%の年率493万戸と減少、前年同月比では▲19.3%の減少となった。ただし、市場予想の492万戸はやや上回った。中古住宅販売は、1月（489万戸）に現行ベースの統計を開始した99年以来の最低記録となった後も、低調な販売水準が続いている。地域別では、西部・北東部が前月比2.2%と増加した半面、中西部が同▲6.5%、構成比が約4割と大きい南部では同▲3.5%とまちまちな動きとなった。

また、3月中古住宅販売価格（中央値）は、20.07万ドル（前月比2.6%、前年同月比▲7.7%）と4ヵ月ぶりに反転した。ピークの23.02万ドル（2006年7月）からは▲12.8%の下落となる。地域別の前月比では西部が下落したのを除き、北東部・中西部・南部がいずれも上昇に転じた。なかでも、北東部は、前年比でも4.6%と上昇した。半面、前年比で最も下落幅の大きかったのは西部で▲14.7%の下落だった。販売・価格とも北東部の堅調さが目立つ展開となった。

一方、中古住宅販売のうち、太宗を占める一戸建て販売は年率435万戸（前月比▲2.7%）と減少したのに対し、集合住宅は同58万戸（同3.6%）と連月の増加となった。また、価格面では、一戸建て・集合住宅とも前月比で反転上昇を見せた。3月は変動が大きい集合住宅が堅調さを見せた形だ。

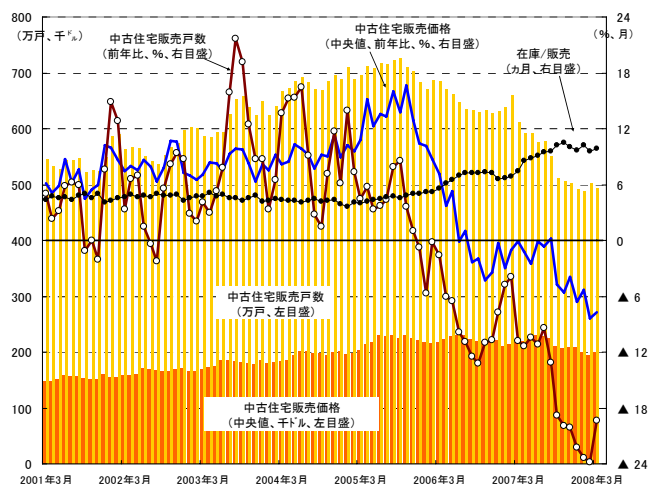
在庫は、405.8万戸（前月比1.0%、前年同月比6.6%）と前月から増加、販売戸数比

でも9.9ヵ月分（前月は9.6ヵ月分）と再び悪化した。在庫水準が歴史的な高水準にあることには変わりなく、住宅ブーム下の2005年は同4.5ヵ月分と現在の半分以下だった。

中古住宅販売は、2005年9月に年率725万戸とピークをつけた後、下降トレンドに入っている。2月中古住宅販売（503万戸）は7ヵ月ぶりに増加に転じたものの、販売の回復力は弱く、在庫は高水準にあり、3月は再び減少に転じた形である。

NARでは、「ローン金利が低下して

（図表2）中古住宅販売・価格の推移（月別）



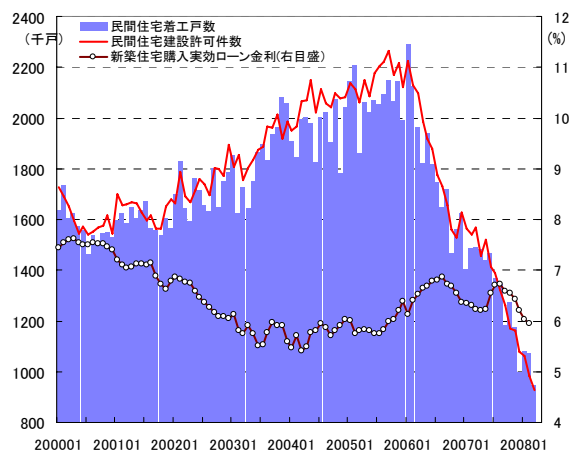
（資料）NAR

いる一方、貸し出し基準は厳格化し、販売は低調である。多くの買い手は機を窺っている状況にある」と指摘している。地域によっては、これまでの急速な悪化から一息ついた形であるが、全体の下降トレンドはなお持続している。

3、3月新規住宅着工・許可件数とも大幅な減少、17年ぶりの低水準に

商務省発表（4/16）の3月新規住宅着工件数は、年率94.7万戸（前月比▲11.9%）と前月（107.5万戸）から急減、市場予想（101万戸）を大きく下回った。この水準は91年3月（92.1万戸）以来の低水準となる。太宗を占める一戸建て住宅が年率68.0万戸（2月72.1万戸）と12ヵ月連続の減少を続けて

（図表3）住宅着工の推移(月別)



（資料）米国商務省

おり、底なしの状況が続いている（図表3）。

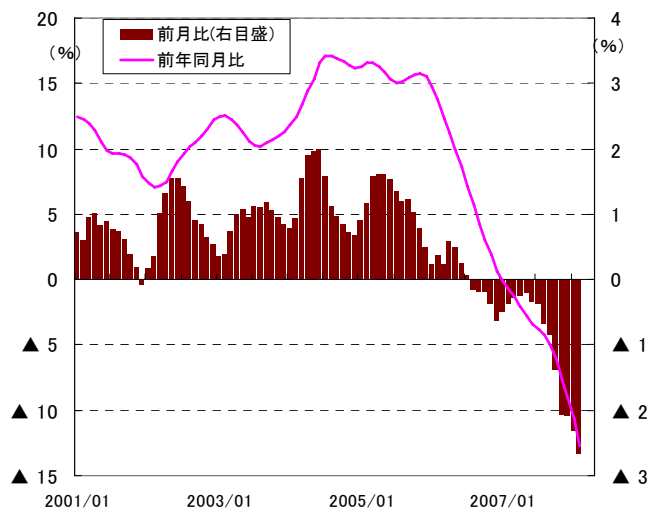
一方、先行指標となる住宅着工許可件数は、年率92.7万戸（前月比▲5.8%）と低下、市場予想（同97万戸）を下回り、こちらも91年以来の低水準となる。

住宅着工悪化の背景には、サブプライム問題の影響を受けた販売不振がある。販売在庫が高水準であることから、業者は在庫が改善しない限り建設を抑制せざるを得ない状況にある。住宅着工の底打ちには、販売の回復が前提であり、住宅建設市場の調整はなお持続するものと思われる。

4、2月ケース・シラー(全米20都市)住宅価格指数は、前年比▲12.7%の下落

4月29日にS&P社が発表した2月のケース・シラー全米20都市住宅価格指数は、前月比▲2.6%（1月は▲2.4%）の下落だった。前年比では▲12.7%の下落（1月は▲10.7%）となり、最大の下げ幅を更新した。同指数は、前月比では2006年8月以降、前年比では2007年初以降マイナスを続けており、特に前年比では、月を追う毎にマイナス幅を拡大させており、底打ちの気配が見られない。

（図表4）ケース・シラー20都市住宅価格指数の推移



（資料）S&P社、月別、%

2月は、全20都市で前月比のマ



イナスが続き、前年比でプラスを維持したのも 1 都市（ノースカロライナ州、シャーロット）だけだった。特に、今年に入ってから西部地域の下落幅は大きく、2 月は、前月比で、サンフランシスコ（▲5.0%）、ラスベガス（▲4.8%）、ロスアンゼルス（▲4.3%）等で 4%以上となった。一方、前年比で最大の下落幅を見せたのはラスベガス（▲22.8%）で、以下、マイアミ（▲21.7%）、フェニックス（同▲20.8%）等でも 20%以上の下落率となった。半面、ニューヨーク（前月比▲1.0%、前年比▲6.6%）、ボストン（前月比▲1.4%、前年比▲4.6%）、アトランタ（前月比▲1.0%、前年比▲5.6%）、ダラス（前月比▲0.7%、前年比▲4.1%）等、北東部や南部の主要都市の下落率は比較的緩やかだった。

なお、22 日には OFHEO が新たに開始した月別住宅価格指数が発表されたが、2 月は前月比 0.6%（前年比では▲2.4%）と上昇に転じるなどケース・シラー指数とは対照的な動きとなった。1 月は前月比▲1.0%、前年比▲2.7%の下落だった。OFHEO 価格指数は、フレディマック、ファニーメイ等から提供されるデータベースを基本とするため、同機関の買取り対象であるコンフォーミングローンが中心となり、全米ベースの広域な指数となる半面、高価格物件の影響を排除したものとなっている。