

# 経済・金融 フラッシュ

## 冷え込み続く米住宅市場

～住宅着工に続き、住宅価格・新築販売が過去最低値を更新

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、先週発表の12月新規住宅着工件数が年率55.0万戸と過去最低値に落ち込む中、今週は住宅価格を含む一連の住宅指標が発表された。月例のケース・シラー住宅価格指数は、依然、前年比での過去最大の落ち込みを更新し続けており、販売面では、12月の中古販売戸数が前月比で増加を見せたものの、新築販売戸数では過去最低を更新するなど、なお、底打ちの状況が見られない。大手金融機関の破綻・救済が続いた9月金融危機後、株価急落や景気の冷え込み、雇用減の加速等もあって、住宅の買い手は様子見を強めている。信用不安の高まりで住宅ローンの貸付基準も厳しく、当面、調整が続くものと思われる。(12月住宅着工件数については、1月23日発行の「Weeklyエコミストラ」を参照下さい。)

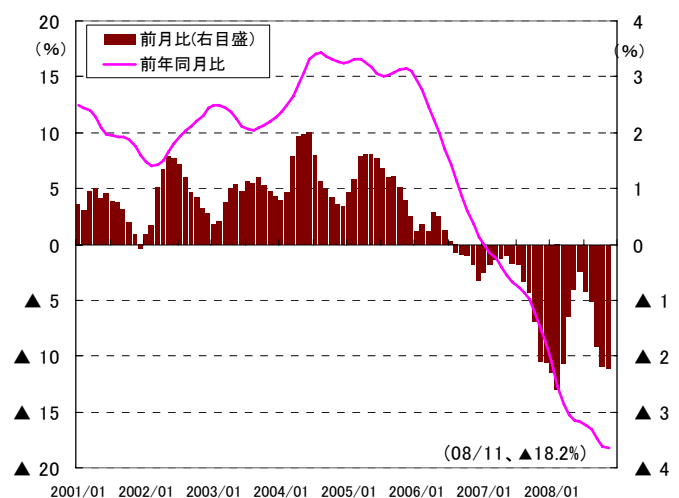
### 1、11月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、前年比▲18.2%と下落幅を拡大

S&P社が1月27日に発表した11月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、前月比▲2.2% (10月も同値) となり、前年比では▲18.2% (10月は▲18.1%) の下落、市場予想は前年比▲18.4% だった。また10都市指数は、前月比▲2.2% (10月は同▲2.1%)、前年比▲19.1% (10月は同▲19.1%) の下落となった。両指数とも前年比では、其々の公表開始以来 (20都市指数は2000年、10都市指数は1987年) の最大の下落率となった。なお、2006年央の住宅価格ピーク時からの下落率は、20都市指数が▲25.1%、10都市指数が▲26.6%となる。

20都市指数は、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いる。また、前月比の下落率は、本年7月以降5ヵ月連続で拡大、特に9月金融危機後の下落速度の加速が懸念される。

都市別では、全20都市で前月比・前年比ともマイナスを記録したが、都市毎の下落率の差異は大きい。最大の下落となったのはフェニックス (前年比▲32.9%) で、以下ラスベガス (同▲31.6%)、サンフランシスコ

(図表1) ケース・シラー20都市住宅価格指数の推移



(資料) S&P社

(同▲30.8%)、マイアミ (同▲28.7%)、ロスアンゼルス (同▲26.9%) と続く。半面、小幅なのは、ダラス (同▲3.3%)、デンバー (同▲4.3%) 等で、ボストン (同▲7.4%)、ニューヨーク (同▲8.6%) 等の下落率も一桁に留まる。全般的に、住宅ブーム時に上昇率の高かった西部地域等にある都市の下落率が大きい傾向がみられる。

なお、22日にはFHFA(連邦住宅金融庁：OFHEO=連邦住宅機関監督局等の統合機関)の11月住宅価格指数が発表されたが、前月比▲1.8%(10月は同▲1.1%)と下落率を拡大、前年比では▲8.7%(10月同▲7.6%)となった。また、同指数のピークである2007年4月からは、▲10.5%の下落となる。前年比で地域別の動向を見ると、太平洋岸地域の下落率が前年比▲22.1%と際だって大きく、次は大西洋南部地域で同▲11.5%と乖離は大きい。一方、全9地域中最も下落の小さいのは中央部西南部(同▲1.1%)だった。

(FHFA 価格指数が他機関より安定的である理由として、同価格指数は、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、高価格物件の影響を排除したものとなっていることに加え、全米ベースのより広域な地点をカバーしていることによる。)

## 2、12月中古住宅販売戸数は前月比6.5%増で、在庫が大幅減少

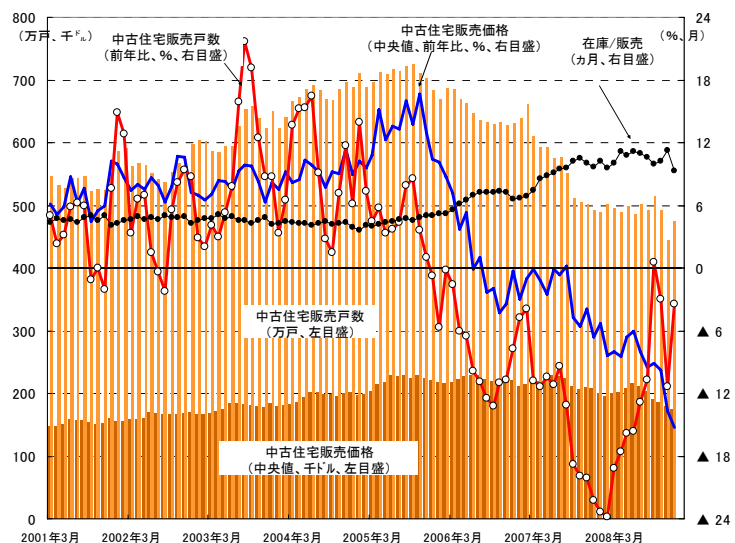
全米不動産協会(NAR)が1月26日に発表した12月中古住宅販売戸数は、年率474万戸(前月比6.5%、11月は同445万戸)と回復、市場予想の同440万戸を大幅に上回った。前年比では▲3.5%の減少だった。このうち、一戸建て販売は年率426万戸(前月比7.0%、前年比▲1.4%)、集合住宅は同48万戸(前月比2.1%、前年比▲18.4%)となった。

12月中古住宅販売は、11月に同445万戸と現行ベースの統計を開始した99年以來の最低値を付けた直後にあたるが、11月の落ち込みが大きかったため、10月の491万戸には届いていない。一方、12月の中古住宅販売価格(中央値)は、17.54万ドル(前年比▲15.3%)と16ヵ月連続の下落、ピークの23.02万ドル(2006年7月)からは▲23.8%の下落となった。

地域別に前年比の動きを見ると、販売状況では、西部が31.6%と急速な増加を見せたが、それ以外の地域では何れも前年比▲10%以上の減少を続けている。一方、販売価格の前年比では、西部が▲31.5%と急速な下落となったが、それ以外の地域では何れも前年比▲7~▲11%程度下落に留まる。差押え物件等の多い西部の価格下落が大きく、割安な物件を中心に販売が急増した構図が窺える。

また、在庫は367.6万戸(11月416.3万戸)と急減した。2007年1月(353.9万戸)以来2年ぶりの低水準となる。月間販売比でみた月数では9.3ヵ月分(11月11.2ヵ月分)

(図表2) 中古住宅販売・価格の推移(月別)



(資料) NAR

と急速に低下したものの、依然、住宅ブームの2005年（平均同4.5ヵ月分）の倍を越える水準にある。NARでは、「住宅購入余裕度は1973年以来の好水準にあるが、購入者は価格下落を待っている。オバマ政権・議会の景気刺激策等で住宅市場が安定化すれば、ペントアップデマンドが期待できる。」とコメントしている。現状では、信用不安による住宅ローン貸付基準の引き締めが続いており、価格調整もしばらく持続すると見られることから、全体の販売回復にはなお時間を要すると思われる。

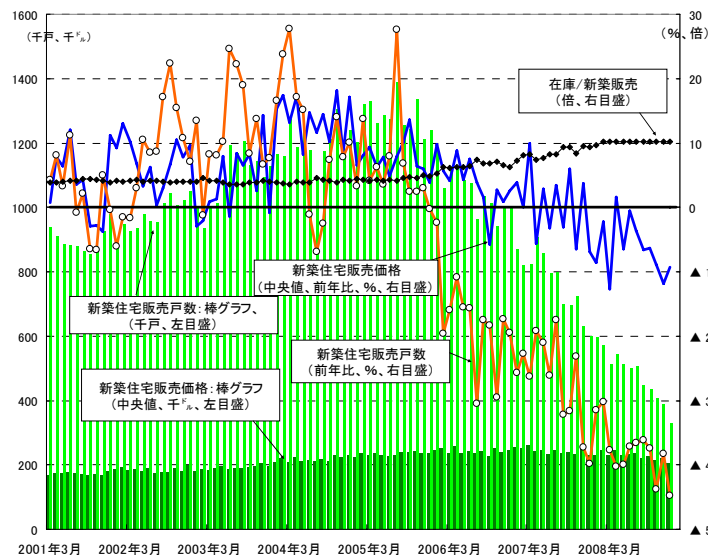
### 3、12月新築住宅販売は、年率33.1万戸、前年比▲44.8%と過去最低を更新

商務省が1月29日発表した12月新築一戸建住宅販売戸数は、年率33.1万戸（前月比▲14.7%）と市場予想（同39.7万戸）を大きく下回り、前年同月（60.0万戸）との比較でも▲44.8%の大幅減少となった。また、12月販売数は、1963年から続く現統計の最低値（81年9月同33.8万戸）を下回っている。

地域別の販売では、中古販売と対照的に西部（前月比▲20.2%）の落ち込みが大きい半面、中西部（同▲5.6%）が小さく、構成比で過半を占める南部は前月比▲12.1%の減少だった。一方、前年比では北東部が同▲50.0%と大きく、中西部（同▲31.1%）が最も小さかった。

新築一戸建て販売価格（中央値）は20.65万ドルで、前月比▲6.0%、前年比▲9.3%となった。また、12月末の在庫は35.7万戸（11月39.7万戸）と20ヵ月連続で減少したが、販売の減少が大きく、販売比では12.9ヵ月分と5ヵ月連続の上昇が続いている。

（図表3）新築一戸建住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）米国商務省

（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。