

経済・金融 フラッシュ

米住宅販売、新築・中古販売とも 前月比減少に ～価格下落の先行地域では販売回復の動きも

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月新規住宅着工件数が年率 51.0 万戸と 2 月の回復後、再減少の動きとなった。その後発表された3月住宅販売では、中古・新築販売とも減少を見せ、住宅着工と同様の動きを見せている。

住宅市場では、昨年9月金融危機以降、株価急落や景気の冷え込み、雇用減の加速等もあって、住宅価格の下落が続く中、住宅の買い手は様子見を強め、1月には中古・新築販売とも過去最低値に落ち込んだ。その後、2月には急回復の動きを見せたが、3月は回復の動きが一服した状況となった。こうした住宅市場の動きの背景として、政府の景気刺激策や金融安定化策等により景気や金融市場の先行きへの警戒が一時より緩和に向かっていること、FRB の住宅ローン担保証券の買取りによる住宅ローン金利の低下や価格下落の進展で住宅購入余裕度指数が過去最高水準となっていること、政府の住宅購入刺激策等で住宅の一次取得者の市場への参入が増加していること等、住宅購入環境の改善が指摘される。これらの動きは、価格調整の先行した西部等でより明瞭なものとなっており、そうした地域の販売回復が全体を下支えしている。今後は、こうした動きが他地域に、如何に広がりを見せていくかが注目されよう。

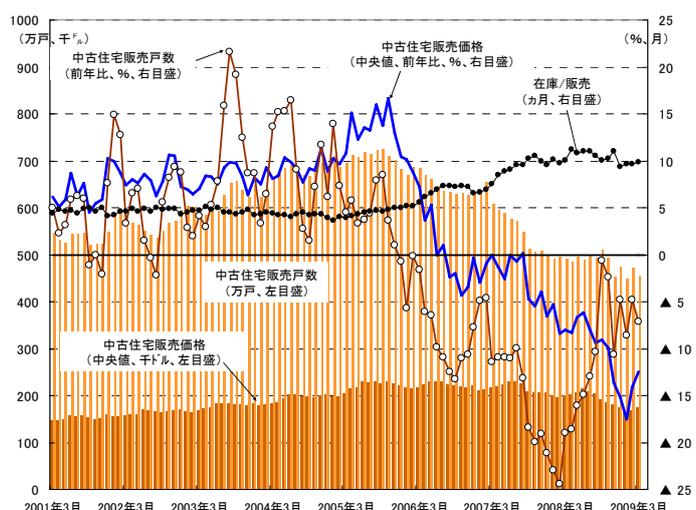
1、3月中古住宅販売戸数は年率 457 万戸と再び減少

全米不動産協会（NAR）が4月 23 日に発表した3月中古住宅販売戸数は、年率 457 万戸（前月比▲3.0%、2月は同 471 万戸）と減少、市場予想の同 465 万戸を下回った。前年比では▲7.1%の減少だった。このうち、一戸建て販売は年率 410 万戸（前月比▲2.8%、前年比▲5.7%）、集合住宅は同 47 万戸（前月比▲4.1%、前年比▲17.8%）となった。中古住宅販売は、1月（同 449 万戸）に現行ベースの統計開始以来の最低値を付けた後、2月は回復を見せたが再び低下した形となった。

なお、3月の中古住宅販売価格（中央値）は、17.52 万ドル（前年比▲12.4%）

となり、前月比では1月まで7ヵ月連続で下げた後、2ヵ月連続の上昇となった。ピークの 23.03

（図表1）中古住宅販売・価格の推移(月別)



（資料）NAR

万ドル（2006年7月）からは▲23.9%の下落となる。

●西部地域では、販売増を背景に価格面でも底打ちの様相

地域別に前月比の販売状況を見ると、中西部が前月比横ばいとなったほかは、いずれの地域も減少した。もともと、前年比では、西部が18.9%と急速な増加を見せた半面、それ以外の地域では北西部が同▲22.5%と減少が激しく、中西部が同▲11.1%、南部が同▲10.9%といずれも前年比で二桁以上の減少を続けている。

一方、地域別販売価格を見ると、前月比では西部が9.5%と2ヵ月連続で急上昇したのが注目される。また、前年比では、北西部が▲18.4%とマイナスが大きく、中西部が同▲6.1%ともっとも下落が小さい。しかし、ピークからの下落率を見ると、西部が▲28.1%と最も大きく、南部が▲23.7%と続く。差押え物件等の多い西部では、価格下落が大きく、割安な物件を中心に販売が急増していたが、最近の価格の急上昇等を考慮すると、他の地域に先駆けて、今年1月をボトムに底を打った様相を呈している。

また、在庫は、2月に379.8万戸と7ヵ月ぶりに増加に転じたが、3月は373.7万戸と再び減少した。ただし、販売戸数の減少が大きいことから、月間販売比でみた月数では9.8ヵ月分（2月9.7ヵ月分）とやや増加した。在庫月数は、住宅ブームだった2005年（平均同4.5ヵ月分）との比較では、倍を超える高水準にあり、在庫が販売を圧迫している状況に変わりはない。

発表元のNARでは、「金利低下、住宅価格下落、税控除等の影響で、一時取得者が動きを見せており、住宅市場は安定しつつある一方、高価格帯の住宅市場ではジャンボローン金利の高止まりで停滞している」とし、以下のように3月の取引の特徴についてコメントしている。

- ① 3月の差し押さえ等の処分物件は全取引の過半に達し、処分物件は通常取引の2割程度ディスカウントされている。
- ② 8000ドルまでの税控除を受けられる一次取得者の取引は、全体の53%と推計。税控除についての問い合わせも増えており、夏までには、記録的な住宅ローン金利の低下と、税制効果の影響が顕在化しよう。
- ③ 30年もの固定住宅ローン金利は、2月5.13%から3月は5.0%と1971年以降の過去最低を更新した。昨年3月には5.97%だった。このため、住宅購入余裕度も過去最高水準にあり、市場の改善に役立つ。1年前より販売が増加した地域は、カリフォルニアとフロリダ州のほとんどの地域、ミネアポリス、バージニア州北部、ラスベガス、フェニックス等に広がった。

住宅購入余裕度指数に見られる住宅市場の改善にもかかわらず住宅販売の不振が続いている要因としては、買い手の雇用不安と価格下落待ちに加え、貸し出しサイドの貸し渋りがネックになっている。しかし、FRBの住宅ローン担保証券の購入開始以来、住宅ローン金利は低下傾向を強めており、4/23発表の前週分は4.8%にまで低下している。価格調整はしばらく持続すると見られるが、FRBの進めている貸し渋り対策で住宅投資を取り巻く購入環境の改善は進展を見せており、今後、資金が回り始めれば、販売回復の動きも出て来るものと思われる。

2、3月新築住宅販売は、年率 35.6 万戸と前月を下回る推移

商務省が4月24日発表した3月新築一戸建住宅販売戸数は、年率 35.6 万戸（前月比▲0.6%）と前月 35.8 万戸を下回ったものの、市場予想（同 33.7 万戸）は上回った。新築販売では、1月に 33.1 万戸と 1963 年から続く現統計の最低値（81 年 9 月同 33.8 万戸）を下回り、過去最低記録を更新したが、その後、2月には増加を見せ、3月はほぼ同水準での推移となった。ただし、前年同月（51.3 万戸）との比較では▲30.6%の減少と大幅に落ち込んだ状況が続いている。

地域別の販売状況は相違が大きく、西部では、前月比 15.1%と大きく増加した反面、北東部は同▲32.1%と減少が激しかった。また構成比で過半を占める南部は前月と同値だった。これは、1月に底入れした形で反転を見せている西部・南部に対し、1月以降も続落を続けている北東部・中西部との相違が現れた形と言える。

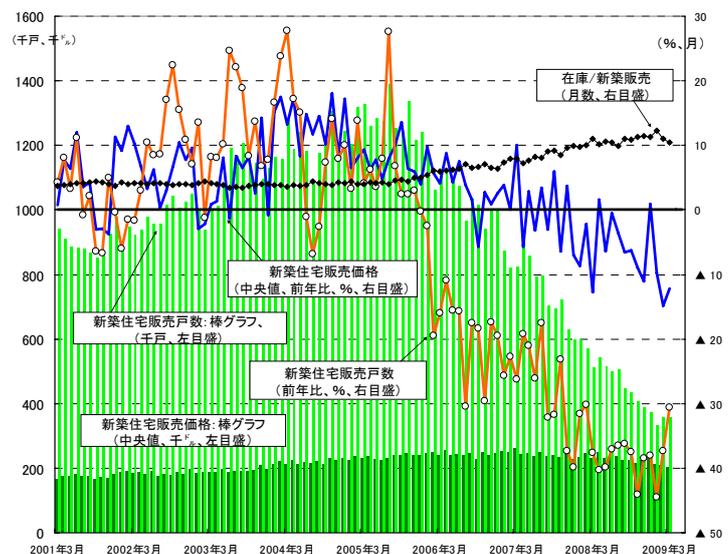
前年比で見ると、いずれの地域も▲30%前後のマイナスとなっているが、西部が同▲31.1%と 13 ヶ月ぶり、南部が同▲29.7%と 12 ヶ月ぶりの低減少率となり、マイナス幅が縮小方向を見せているのに対し、その他の地域ではマイナス幅の改善の動きが明瞭ではない。

一方、新築一戸建て販売価格（中央値）では 20.14 万ドルとなり、前月比は▲3.5%、前年比では▲12.2%といずれも 3 ヶ月連続のマイナスとなった。

また、3月末の在庫は 31.1 万戸（2月 32.8 万戸）と 23 ヶ月連続で減少し、販売比では 10.7 ヶ月分と 2 ヶ月連続の減少となった。しかし、在庫水準としては依然高水準の状態が続いている。

新築住宅販売では、中古販売同様に在庫負担が重く、また、中古住宅価格下落の影響を受ける一方、新築住宅の値下げにはおのずから限界もあるなど、中古住宅の販売回復を待ってからの回復が想定される。この点、中古販売が回復を見せている西部地域で、新築販売でも底打ちの動きが出ていることは注目されよう。

（図表2）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。