

経済・金融 フラッシュ

11月米住宅販売は、新築・中古住宅ともに持ち直しの動き

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

米国の11月の住宅販売は、中古、新築一戸建て販売がともに前月比で5%強の増加となったが、前年比では20%台のマイナスが続くなど、住宅減税終了後の調整が続いている。

最近の住宅販売市場では、歴史的な低金利、住宅価格低下等、購入条件の改善で購入余裕指数が高水準にある一方、高失業率を背景とした延滞・差し押さえ物件が増加し、需給・価格の両面で販売市場を圧迫する構図が続いている。景気上向きの動きも見られ、一部には先行きを楽観視する見方もあるものの、住宅減税終了で一時的取得層を中心とした受け皿は縮小しており、失業率の高止まりが続く間は、住宅市場の回復は難しいと思われる。

(中古住宅販売の動向)

1、11月中古住宅販売戸数は、年率468万戸と前月から5.6%増

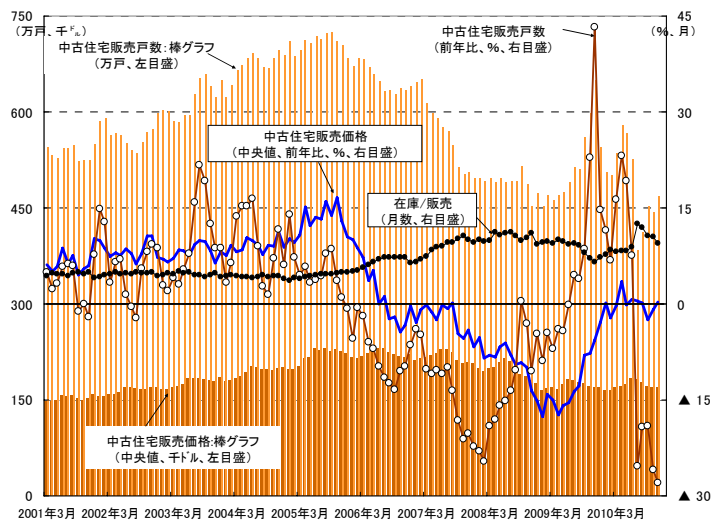
全米不動産協会(NAR)が12月22日に発表した11月中古住宅販売戸数は、年率468万戸(前月比5.6%、前年比▲27.9%)と前月(同443万戸)から増加したが、市場予想の同475万戸には届かなかった。

米国の中古住宅販売は、4月末の住宅減税期限を前に、4月は同579万戸と一時的に増加したが、3ヵ月連続で急低下し7月には同384万戸となった。その後は持ち直しの動きを見せているが、なお6月(同526万戸)を下回るなど調整下の動きに留まる。また、前年11月は当初の住宅減税の期限とされ、急増(同649万戸)していたため、前年比での減少率が大幅となっている。

中古販売の太宗を占める一戸建て販売では年率415万戸(前月比6.7%、前年比▲27.3%)と増加したが、集合住宅は同53万戸(前月比▲1.9%、前年比▲32.2%)と前月から減少した。

11月の中古住宅販売価格(中央値、季節調整前)は、17.06万ドル(前月比0.1%、前年比0.4%)

(図表1) 中古住宅販売・価格の推移 (月別)



(資料) NAR

と若干ではあるが5ヵ月ぶりに上昇した。同価格は2月に16.46万ドルと最近のボトムに下落後、6月には18.30万ドルと2008年10月(18.64万ドル)以来の水準を回復、その後は再び下落の動きを見せていた。なお、ピーク(2006年7月)の23.03万ドルからは▲25.9%の下落となる。

販売在庫は371.0万戸(前月比▲4.0%)と3ヵ月連続で減少した。在庫は年初1月に327.7万戸(在庫月数は7.8ヵ月分)と最近のボトムをつけた後、8月の411.7万戸に向け増加、その後は低下推移にある。月間販売比でみた在庫月数も4ヵ月連続で減少したものの、なお9.5ヵ月分と高水準に留まる。住宅ブームだった2005年の月数平均(4.5ヵ月分)の倍以上であり、在庫の積み上がりが懸念される状況が続いている。

発表元のNARでは「中古住宅販売は持続的な増加を見せており、2011年は希望が持てる。現下のよい材料は雇用の回復であり、悪材料は住宅ローン金利の上昇だが、金利は歴史的には低水準に留まっている。そのため、住宅ローン金利、住宅価格、家計所得を考慮した購入余裕度指数は、1970年に開始して以来、もっとも好ましい水準にあり、持続的な回復が期待できる」とコメントしている。

また、NARでは、「フレディマックによる11月30年固定金利は4.3%と最低だった10月4.23%から上昇したが、前年11月4.88%からは大幅な低下となる。また、11月取引における差し押さえ等処分物件は33%で、10月の34%、前年11月の33%と同水準にあり、安定的な推移を見せている。なお11月の物件購入シェアでは住宅一次取得者が32%と9月以降横ばいながら、一年前の51%からは大幅減となった。そのほかの19%が投資家に購入され(10月は19%、前年11月は12%)、残りが買い替え物件となる。現金購入物件の比率は31%と10月29%から上昇、一年前は19%だった。同率の上昇は厳しい貸出し条件が続いていることを反映している」と説明している。

(新築一戸建て住宅販売の動向)

2、11月新築一戸建て住宅販売は、年率29.0万戸と前月比5.5%増

商務省が12月23日発表した11月**新築一戸建て住宅販売戸数**は年率29.0万戸と10月(同27.5万戸)から5.5%増加したが、市場予想(同30万戸)に届かず、連月で30万戸を割り込んだ。前年比では▲21.2%と大きく落ち込んでいる。

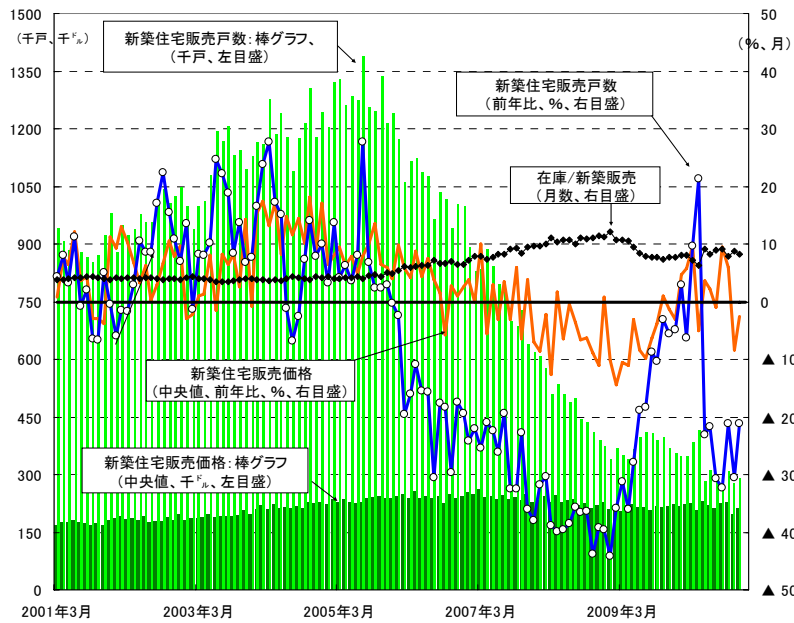
新築住宅販売は住宅減税期限に向けた駆け込み需要増で4月に同41.4万戸と増加した後は、これまでの最低値(1963年以降の現統計では81年9月の同33.8万戸)を下回る推移を続け、8月には同27.4万戸を記録した。住宅減税期限後の住宅市場では、中古住宅販売や住宅価格が軟調に推移しており、新築市場も、当面、低調な推移が見込まれよう。

11月**地域別販売状況**では、西部が急伸(前月比37.3%)したほか、構成比で過半を占める南部が同5.8%と増加したが、その他の二地域はいずれも前月比で二桁のマイナスとなった。前年比では、もっとも減少の小さい西部の▲9.1%を筆頭に、南部が▲12.7%、他の地域ではさらに大幅なマイナスとなった。

11月**新築一戸建て販売価格**(中央値、季節調整前)は21.3万ドルと10月19.72万ドルから前月比8.0%の上昇、前年比では▲2.7%の低下となった。また、11月末の**在庫戸数**は19.7万戸と前月(20.1万戸)から減少、1968年8月(20.6万戸)以来の最低値を再度更新した。販売月数比でも8.2ヵ月分と10月の8.8ヵ月分から低下したものの、今年最低値(4月の6.3ヵ月)をかな

り上回って推移している。

(図表2) 新築一戸建住宅販売・価格の推移 (月別)



(資料) 米商務省

(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。