

経済・金融 フラッシュ

米3月住宅販売は、新築・中古販売とも前月比増加に

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3月の住宅販売は、新築一戸建て販売、中古販売がともに前月比で増加を見せた。中古販売では取引の4割に昇る差し押さえ処分物件等が価格低下を促し販売増に繋がったと思われる。もっとも、前年比ではいずれもマイナスが続いており、特に新築販売では11ヵ月連続減と落ち込みが深い。住宅販売市場では、歴史的な低金利水準、住宅価格低下、等により購入余裕度指数が上昇する一方、高失業率等を背景とした延滞・差し押さえ物件が、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。景気が回復基調を見せる中、「米経済にとって住宅市場が最大の足かせ」（4/20 オバマ大統領）とも言われているが、借り入れ基準の引き締めや、失業率の高止まりが続く間は、住宅市場の底這いの動きが持続しそうである。

（新築一戸建て住宅販売の動向）

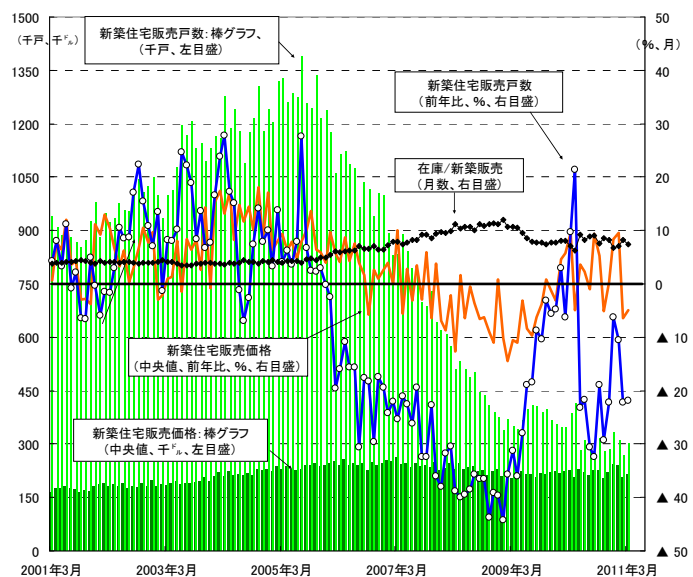
1、3月新築一戸建て住宅販売は、年率30万戸と前月比11.1%増

商務省が4月25日発表した3月新築一戸建て住宅販売戸数は年率30.0万戸と2月（同27.0万戸）から11.1%増加し、市場予想（同28万戸）を上回った。ただし、前年比では▲21.9%と大きく落ち込んだ状況が続いている。

新築住宅販売は昨年4月に住宅減税期限に向けた駆け込み需要増で同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）を下回り、30万戸前後での推移を続け、2月には同27.0万戸を記録した。3月は持ち直しを見せたものの、低迷水準の範囲に留まる。

3月地域別販売状況では、北東部が前月比66.7%、西部が同25.9%と急伸したが、構成比で過半を占める南部は同▲0.6%とほぼ横ばいの推移が続いた。前年比では、

（図表1）新築一戸建て住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）米商務省

もっとも減少幅の小さい北東部でも▲9.1%と減少、他の地域ではさらに大幅なマイナスとなった。

3月新築一戸建て販売価格（中央値、季節調整前）は21.38万ドルと2月20.77万ドルから前月比2.9%の上昇、前年比では▲4.9%の低下となった。

また、3月末の在庫戸数は18.3万戸と前月（18.5万戸）から減少、1967年8月（18.1万戸）以来の最低値となる。販売月数比では7.3ヵ月分と2月の8.2ヵ月分から低下したものの、昨年の最低値（4月の6.3ヵ月）は上回って推移している。

（中古住宅販売の動向）

2、3月中古住宅販売戸数は、年率510万戸と前月から3.7%増

全米不動産協会（NAR）が4月20日に発表した3月中古住宅販売戸数は、年率510万戸（前月比3.7%、前年比▲6.3%）と前月（同492万戸）から増加、市場予想の同500万戸を上回った。

米国の中古住宅販売は、昨年4月末の住宅減税期限時に、同580万戸と一時的に急増した後、7月には同386万戸とボトムをつけた。その後は持ち直しの動きを見せ、本年1月に540万戸にまで回復したあと、一進一退の動きを見せている。このため、最近の前年比での変動幅が大きくなっている。

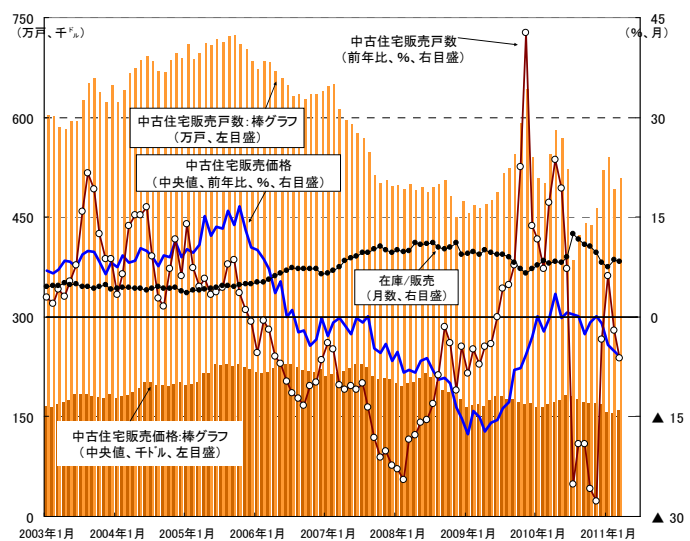
中古販売の8割強を占める一戸建て販売では年率445万戸（前月比4.0%、前年比▲6.5%）と前月から増加、集合住宅も同65万戸（前月比1.6%、前年比▲4.1%）と前月から増加した。

3月の中古住宅販売価格（中央値、季節調整前）は、15.96万ドル（前月比2.2%、前年比▲5.9%）と9ヵ月ぶりに前月比で上昇した。同価格は昨年6月に18.29万ドルと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続け、2月には15.61万ドルと落ち込んでいた。また、住宅ブーム時のピーク（2006年7月）の23.03万ドルとの比較では▲30.7%の下落となる。

販売在庫は354.9万戸（前月比1.5%）と連月で増加した。在庫は年初1月に336.9万戸（在庫月数は7.5ヵ月分）と最近のボトムをつけた後、増加を見せている。ただし、月間販売比でみた在庫月数は、3月は8.4ヵ月と2月8.5ヵ月からやや低下した。住宅ブームだった2005年の月数平均（4.5ヵ月）の倍近くあり、販売比でみた在庫月数の水準は依然高い。

発表元のNARでは「中古住宅販売は、過去8ヵ月のうち6ヵ月が前月比で上昇するなど増加傾向を見せている。雇用の回復と高水準の住宅購入余裕度の下で、2012年に向けた緩やかな回復を予想している。もっとも、借り入れに苦勞している買い手も多く、こうした事情もあって、月々の返済額の所得比率は13%に過ぎず、1970年の統計開始以来の最低水準を記録している。フレデ

（図表2）中古住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）NAR

イマックによる3月30年固定抵当金利は4.84%と2月4.95%から低下、前年3月4.97%との比較でも低下となる。しかし、最近のフレディマックからの借り入れに必要なクレジットスコア（高いほど信用力がある）は平均760と2007年の720から上昇を見せるなど、引き締め気味の貸出しが続いており、こうした点が緩和されれば販売も回復しよう」と今後の回復を見込みながらも、貸し出しの厳しさが、足かせとなっているとコメントしている。

さらにNARでは、「3月の物件購入シェアでは住宅一次取得者が33%と2月34%からやや低下、一年前の44%からは大幅減となった。また、22%が投資家に購入され（2月は19%、前年3月は19%）、残りが買い替え物件となる。現金購入物件の比率は35%と2月33%から上昇、一年前は27%だった。また、住宅価格は前年から5.9%の下落となるが、一般的に2割程度値引きされる差し押さえ等処分物件は、3月取引におけるシェアが40%と、2月の39%、前年の35%から拡大した」と説明している。

（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。