

経済・金融 フラッシュ

米5月住宅販売～新築・中古販売ともに前月比減少

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5月の住宅販売は、新築一戸建て販売、中古販売ともに減少した。前年比は、昨年4月が住宅減税期限であったこと等から、減税後の昨年5月に急減した新築販売では1年ぶりに増加に転じたが、中古販売では前年比でも減少が続いた。

住宅販売市場では、歴史的な低金利水準や住宅価格下落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している。また、借り入れ基準の引き締めも販売を抑制しており、本来なら住宅販売シーズン入りとなる時期であるが、「米経済にとり住宅市場が最大の足かせ（オバマ大統領）」の状況が続いている。

（新築一戸建て住宅販売の動向）

1、5月新築一戸建て住宅販売は、年率31.9万戸と底這い持続

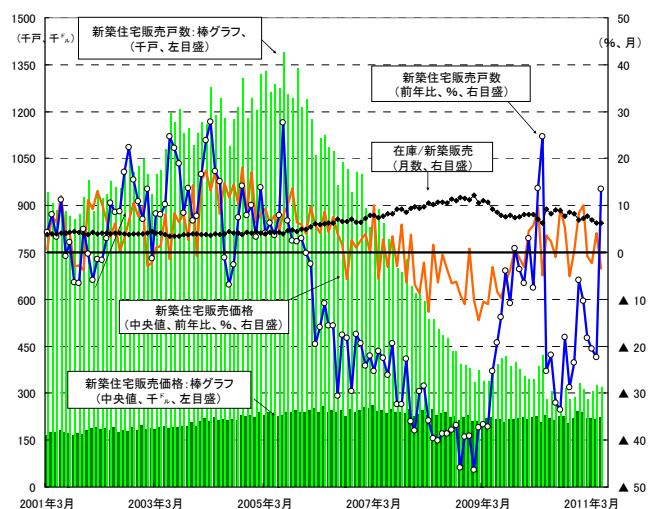
商務省が6月23日発表した5月新築一戸建て住宅販売戸数は年率31.9万戸と4月（同32.6万戸）から▲2.1%減少し、市場予想（同31万戸）をやや上回った。ただし、昨年4月の住宅減税期限後に急減した昨年5月（同28.1万戸）との比較では13.5%とほぼ1年ぶりの増加に転じた。

新築一戸建て住宅販売は、昨年5月以降、それまでの最低値（1963年以降の現統計では81年9月の同33.8万戸）を下回る27.8～33.1万戸の低水準レンジでの推移を続けており、今年2月には同27.8万戸とボトムを付けている。5月も上記のレンジ内での底這い圏の動きを継続した。

5月地域別販売状況では、北東部が前月比▲26.7%と落ち込みが大きかったが、構成比で過半を占める南部は同2.4%と増加するなど、まちまちの動きとなった。前年比でも、西部の31.7%から北東部の▲18.5%まで地域差が大きく、北東部の落ち込みが目立った。

5月新築一戸建て販売価格（中央値、季節調整前）は22.26万ドルと4月21.70万ドルから2.6%上昇、前年比では▲3.4%の下落

（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

となった。

5月末の**在庫戸数**は16.6万戸と前月(17.2万戸)から減少、これまでの過去最低値(1967年8月の18.1万戸)を更新する推移が続いている。また、販売月数比では6.2ヵ月分と4月の6.3ヵ月分から低下、昨年4月(6.2ヵ月)以来の低水準となった。

5月新築販売は、底這い圏での推移を持続、在庫は縮小しているが、下記の流通市場の改善が遅れており、底入れしたとは言えない状況にある。

(中古住宅販売の動向)

2、5月中古住宅販売戸数は、年率481万戸と連月の減少

全米不動産協会(NAR)が6月21日に発表した5月中古住宅販売戸数は、年率481万戸(前月比▲3.8%、前年比▲15.3%)と前月(同500万戸)から減少、市場予想の同480万戸にはほぼ一致した。

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386万戸と急減少した。本年1月には540万戸へと回復したが、その後は500万戸前後での動きを見せていた。このため、最近月の前年比での変動幅が大きくなっている。

中古販売の9割近くを占める一戸建て販売は年率424万戸(前月比▲3.2%、前年比▲15.4%)と前月から減少、集合住宅も同57万戸(前月比▲8.1%、前年比▲14.7%)と前月から減少した。

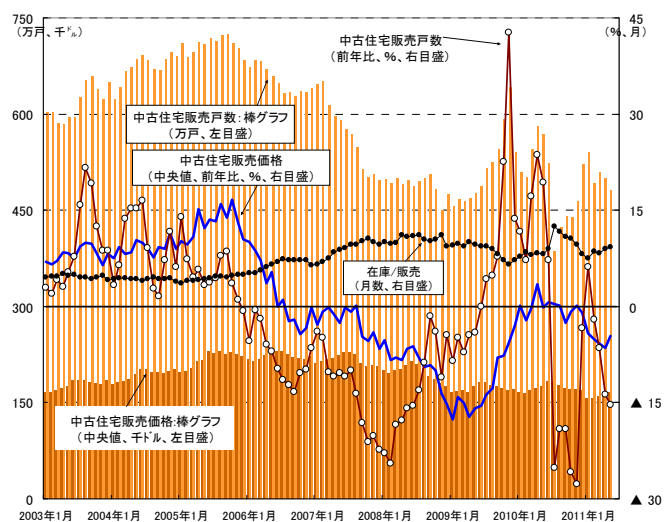
また、**地域別**では、西部が前月比横ばいだったほかはいずれも減少しており、特に、中西部は前月比▲6.4%(前年比▲22.7%)と落ち込みが最大となった。中西部地域の落ち込みには、洪水と悪天候が影響している。

5月の**中古住宅販売価格**(中央値、季節調整前)は、16.65万ドル(前月比3.4%、前年比▲4.6%)と3ヵ月連続で前月比の上昇を見せたが、前年比では6ヵ月連続の下落となった。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、その後は下落に転じ、2月には15.61万ドルと住宅ブーム後のボトムを付けたが、その後は持ち直しの動きを見せている。なお、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▲27.7%の下落となる。

販売在庫は本年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あと増加していたが、5月は372万戸(前月比▲1.0%)と4ヵ月ぶりに減少した。しかし、販売の減少により、月間販売比でみた5月在庫月数は9.3ヵ月と3月8.3ヵ月から連月で上昇した。なお、住宅ブームだった2005年の月数平均(4.5ヵ月)の倍以上あるなど在庫水準は依然重荷となっている。

発表元のNARでは、「中古住宅販売は景気のスローペースを示唆していたが、5月の減少は、

(図表2) 中古住宅販売・価格の推移 (月別)



(資料) NAR

一時的と見られる景気の鈍化とファイナンスの問題の影響を受けたものだ。一時的要因としては、ガソリン価格高騰と広範な厳しい天候要因が挙げられる。下半期はそうした要因が弱まるため、上半期よりは強めのものとなり、昨年下半期よりはずっと好転しよう。」としている。

また NAR では、「全般的に厳しいローン引受け基準が市場を抑制している。住宅市場の急落により、バブルを引き起こした極めてルーズな貸出しスタンスから、一転、必要以上の厳しいスタンスへと振り子が振れている」とし、さらに、「貸出し基準の引き締めとともに、20%の頭金が住宅購入のブレーキとなっている。NAR のデータでは、20%の頭金を用意できるのは一次購入者の 1/5 に過ぎず、頭金が多く借り入れ有資格者を住宅市場から遠ざけている」と主張している。

さらに、住宅価格下落については、「これ以上はそれほど進行しないだろう。購入余裕度は 40 年来の高水準にあり、買い手もバーゲン価格だということを認識している。既に、雇用の改善しているノースダコタ、アラスカ、ワシントンDC、テキサス等の各州での価格は上昇ないし安定している。」とコメント。住宅販売を巡る状況については、「フレディマックによる 5 月の 30 年固定抵当金利は 4.64%と 4 月 (4.84%) から低下、前年 5 月は 4.89%だった。ローン金利低下は歓迎されるが、ローン引き受け基準が厳しく効果が薄れている。5 月の物件購入シェアは住宅一次取得者が 35%と 4 月 36%から低下、一年前の 46%からは大幅減となった。19%が投資家に購入され (4 月は 20%、前年 5 月は 14%)、残りが買い替え物件となる。また、現金購入物件の比率は 30%と 4 月 31% (前年 5 月は 25%) から低下した。住宅価格は前年から 4.6%の下落となるが、一般的に 2 割程度値引きされる延滞・差し押さえ等処分物件は、5 月取引におけるシェアが 31%と 4 月の 37%から低下、前年の 31%と同率となった。」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。