

経済・金融
フラッシュ米住宅市場に底入れ観測
～住宅着工が大幅増、中古販売も改善

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

雇用と住宅市場は、長らくその回復の遅れが米経済の足かせと言われてきた。最近では、雇用が緩やかながら回復を見せているのに対し、住宅投資は冷え込んだ状態が続いていた。失業率の高止まりを背景とした住宅ローンの延滞も、差し押さえ物件が市場を圧迫する主因の一つとされる。もっとも、年間で1%弱の人口増を続ける米国では、年間百数十万戸に昇る住宅需要があるとされるなど、潜在的な需要が蓄積されているのも事実である。このため、住宅市場がいつ回復するのか、その注目度は高い。11月は、住宅着工が大幅増となり、中古住宅販売も改善を見せるなど、住宅市場にも底入れ観測が出つつある。11月住宅着工が変動の大きい集合住宅に偏り、中古住宅販売でも成約に至らない契約が高率を占めるなど、様々な問題を抱えているのも事実であるが、今後は次第に住宅市場への注目が高まる局面となりそうだ。

(新規住宅着工件数)

1、11月住宅着工件数が大幅な増加

米商務省が12/20発表した11月の**新規住宅着工件数**は、年率68.5万戸と前月比9.3%の大幅増、市場予想の63.5万戸(前月比1.3%)を上回った。全体の7割弱を占める一戸建て住宅が前月比2.3%の増加だったのに対し、集合住宅(5世帯以上)が同32.2%と急増したことが大きい。全体の水準では昨年4月(同68.7万戸)以来、一戸建て住宅については本年6月(同44.9万戸)以来の高水準となる。

前年同月比では24.3%の増加となった。一戸建て住宅が同▲1.5%の減少だったのに対し、集合住宅は同180.5%と3倍近い増加を見せ、全体を押し上げている。

全米を4つに分けた**地域別**の前月比では、北東部が53.8%、西部が22.6%とそれぞれ急増した他、ほぼ5割のシェアを占める南部は4.1%増に留まり、中西部は▲18.2%と減少した。

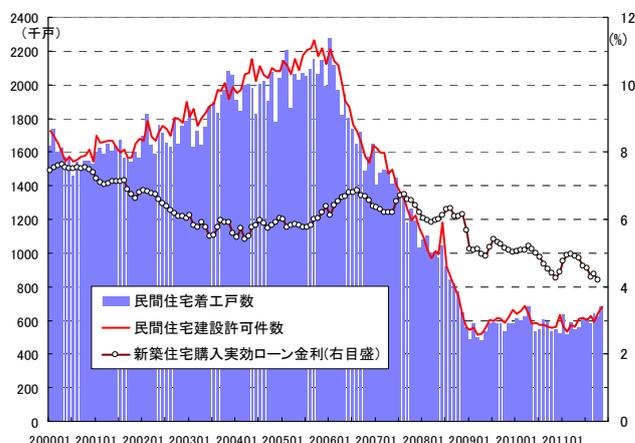
一方、住宅着工の先行指標となる**許可件数**では、年率68.1万戸と前月比5.7%の増加、うち一戸建て住宅が前月比1.6%増だったのに対し、集合住宅(5世帯以上)が同16.1%と急増した。地域別の前月比では、北東部が32.8%、西部が21.4%と急増、半面、南部は▲2.6%減、中西部も▲1.9%と減少した。

住宅着工は、2006年1月(年率227.3万戸)をピークに急減少を見せ、2009年4月には年率47.8万戸と1/4以下に減少、ボトムを付けた。しかし、景気が回復を見せる中でも、極めて緩慢な回復に留まり、その後も60万戸前後で一進一退の推移を継続している。

そのため、今回、回復を見せた現状水準を住宅ブーム開始前の水準と比較すると 1959 年に始まる現行統計の最低値（1991 年 1 月の同 79.8 万戸）をなお下回り、住宅ブームが始まる前の 2000 年代初めの水準と比較しても半分に満たない低水準に留まる。

また、好調な 11 月の着工については、このところ堅調な集合住宅の増加に支えられたものと言える。集合住宅堅調の背景には、価格低迷で需要が薄れた自家保有から賃貸指向への強まりが指摘されており、住宅価格が上向きに転じるまではこうした動きが持続しそうである。集合住宅の統計は元来変動が大きく、持続的な回復に向けては、全体の 7 割近いシェアを占める一戸建て住宅の着工動向に注目したい。

(図表 1) 新規住宅着工の推移(月別)



(資料) 米商務省

(中古住宅販売の動向)

2、11月中古住宅販売戸数は、年率 442 万戸と 1 月以来の水準を回復

全米不動産協会（NAR）が 12/21 発表した 11 月中古住宅販売戸数は、年率 442 万戸（前月比 4.0%、前年比 12.2%）と今年 1 月（年率 464 万戸）以来の水準を回復した。

今回の発表時にはベンチマークの変更に伴い 2007 年以降の販売・在庫データを改定したが、全体では 14.3%に上る大幅な下方修正（一例としては前 10 月分を年率 497 万戸から同 425 万戸に改定等）となった。ただし、NAR では改定に伴う前月比の変化率は変わらず、また、販売価格、在庫月数にも変化はないとしている。

改定された数値を振り返ると、米国の中古住宅販売は、昨年 4 月末の住宅減税期限前に同 491 万戸と一時的に急増した後、同 330 万戸（昨年 7 月）まで急減少、本年 1 月には 464 万戸へと回復したが、その後は再び 400 万戸台前半での弱含みの推移を続けている。

なお、中古販売の 9 割近くを占める一戸建て販売は年率 395 万戸と前月比 4.5%（前年比 12.9%）の増加、集合住宅は同 47 万戸（前月比 0.0%、前年比 6.8%）となった。

また、全米を 4 区分した地域別の前月比では、北東部が 9.8%、中西部が 4.3%、他の 2 地域も増加を見せ、前年比でも北東部が 15.7%、南部が 12.3%等、全ての地域で増加した。

11 月中古住宅販売価格（中央値、季節調整前）は、16.42 万ドルと前月比 2.1%の上昇となったが、前年比では▲3.5%と 12 ヶ月連続で下落した。差し押さえ物件の取引等が影響している。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▲28.7%の下落となる。

販売在庫は 258 万戸と前月比▲5.8%の減少、前年比では▲18.1%と大きく改善した。前月比の減少は 5 ヶ月連続となる。販売在庫は、本年 4 月に 320 万戸（月間販売比でみた在庫月数は 9.0 ヶ月分）と最近のピークをつけたあと減少傾向を見せていたが、11 月在庫数は 2005 年 5 月（256 万戸）以来の低水準であり、月間販売比でみた在庫月数も 7.0 ヶ月と減少、2009 年 11 月（6.6 ヶ月）以来の低水準となった。ただし、住宅ブームだった 2005 年の月数平均（4.5 ヶ月）との比較

では、なお高水準にあることには変わりはない。

発表元のNARでは、住宅販売を巡る状況について以下のようにコメントしている。

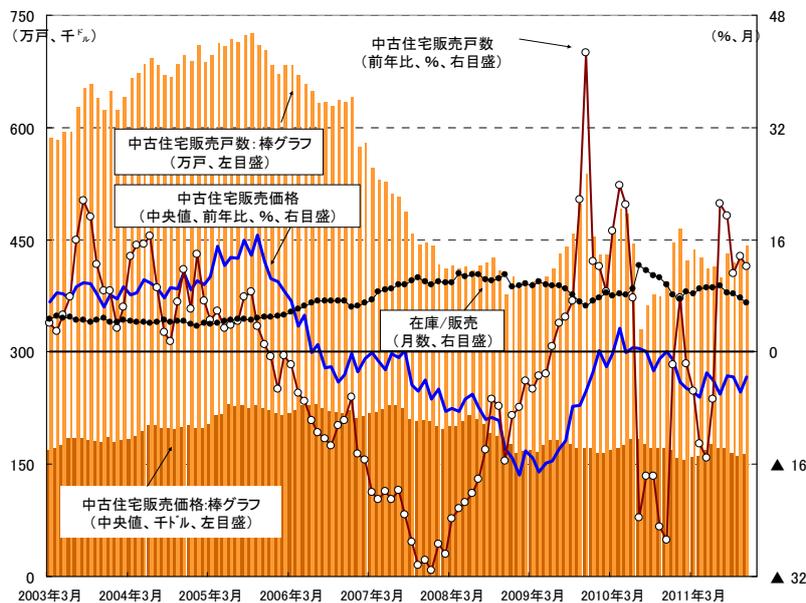
「中古販売は10ヵ月ぶりの高水準にあり、昨年のボトムから34%上昇している。本来の持続的な回復が進行しつつあるようだ。市場は長期的に見て買い手に有利な状況にあり、より多くの人々が絶好の機会を掴もうとしている。フレディマックによる11月の30年固定抵当金利は3.99%と前月4.07%から低下し、1971年以降の過去最低を記録した。昨年11月は4.30%だった。

こうした記録的な低金利とバーゲン価格で住宅購入余裕度指数は過去最高を記録しており、中所得層が中程度の価格の住宅を容易に取得できることを示している。今年消費者物価指数は3%を越えており、購入者は固定金利ローンによる均等払いに注目している。

一方、主に住宅ローン申し込み拒否等によって引き起こされる高レベルの契約キャンセル率は依然販売回復の阻害要因となっている。11月のキャンセル率は33%と前月と同レベルにある。1年前に9%だったことを考慮すると注目すべき高率にある。

なお、11月の差し押さえ等処分物件（含むショートセール＝債権額を下回る額での売却）の取引シェアは、29%と前月（28%）より高いが、前年同月の33%よりは低い。また、19%が投資家に購入（10月は18%）される一方、住宅一次取得者が35%（10月は34%）と前年同月の32%から高まった。投資家に多い現金購入物件の比率は28%（10月は29%）、前年同月は31%だった。」

（図表2）中古住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）NAR

（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。