

# 経済・金融 フラッシュ

## 米2月住宅販売：新築減少も中古は増加～前年比では新・中古とも二桁増を維持

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

2月の米住宅販売は、前月比では新築一戸建てが減少した一方、中古販売は小幅ながら増加を保った。前年比では、それぞれ12.3%、10.2%といずれも二桁の伸びを維持するなど回復傾向が続いている。また、月間販売比でみた在庫月数は、新築販売で4.4ヵ月分、中古販売で4.7ヵ月分と、いずれも前月から増加したものの、それぞれ住宅ブームだった2005年以来の低水準での推移に落ち込んでおり、地域によっては在庫逼迫が販売増のネックとなっている。

### （新築一戸建て住宅販売）

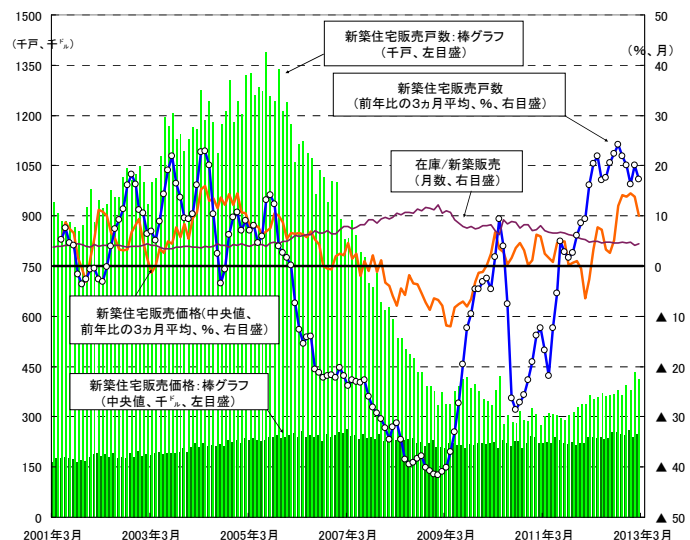
#### 1、2月新築一戸建て住宅販売は、前月比▲4.6%の減少

米商務省が発表した2月新築一戸建て住宅販売戸数は年率41.1万戸（前月比▲4.6%）と市場予想（同42万戸）や前月（同43.1万戸）を下回った。ただ、急増した前月を除けば2010年4月（同42.2万戸）以来、ほぼ3年ぶりの高水準となる。また、前年比では12.3%と17ヵ月連続の増加となった(図表1)。

新築一戸建て住宅販売は、2011年2月（27.3万戸）をボトムに回復に向かい、2012年1月以降は前年比で二桁の伸びを続けるなど増加傾向を強めている。もっとも、住宅ブーム時の2005年7月には同138.9万戸を記録、現状はその3割弱の低水準に留まっており、今後の回復が期待されている。

地域別の販売状況では、全米四地域のうち、中西部が前月比13.7%と増加したほかは、いずれも減少した。ただ、1月に前月比50.0%と大幅増を見せて全体を押し上げた西部は、2月は同▲2.1%の小幅減に留まり高水準を保っている。そのため、前年比では西部が54.9%と突出し、中西部が同18.4%と続いたが、その他の地域は減少している。

（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

**新築一戸建て販売価格**（中央値、季節調整前）は 24.68 万ドル、前月比 3.0%、前年比では 2.9% となった。2 月は上昇したものの、中古住宅等に比し安定的であり、抑制的な価格設定により販売を維持している。販売価格は、昨年 12 月（26.01 万ドル）にリセッション突入前の 2007 年 3 月（26.26 万ドル）以来の水準に上昇したが、その後はやや低下を見せている。

2 月末の**在庫戸数**は 15.2 万戸と前月（15.0 万戸）から小幅増、前年比では 4.1% 増となった。在庫戸数は昨年 8 月の 14.3 万戸を最近のボトムに緩やかな増加を見せている。しかし、現状の在庫水準は、住宅ブーム以前との比較では、過去最低値（1967 年 8 月の 18.1 万戸）を下回って推移するなど、歴史的には極めて低水準にある。なお、2 月販売月数比の在庫は 4.4 ヶ月分となり、2005 年 7 月（4.0 ヶ月）以来の低水準だった前月（4.2 ヶ月分）から上昇している。

#### （中古住宅販売の動向）

### 2、2 月中古住宅販売戸数は年率 498 万戸と 2009 年以来の高水準

全米不動産協会（NAR）が発表した 2 月中古住宅販売戸数は、年率 498 万戸（前月比 0.8%、前年比 10.2%）と前月（494 万戸）を上回った。市場予想（500 万戸）は下回ったものの、当水準は 2009 年 11 月（544 万戸）以来の高水準となる。また前年比では、2011 年 7 月以降 20 ヶ月連続の増加となるなど回復傾向を持続している。

中古販売の 9 割弱を占める一戸建て住宅は年率 436 万戸、前月比 ▲0.2%（前年比 8.7%）と微減、半面、集合住宅では同 62 万戸、前月比 8.8%（前年比では 21.6%）と高い伸びが続き、全体を牽引している。**地域別の販売状況**は、前月比では、南部と西部が前月比で各 2.6% と増加したものの、その他の地域では減少した。前年比では、南部の 14.9% を筆頭に全ての地域で増加した。

2 月の**中古住宅販売価格**（中央値、季節調整前）は 17.36 万ドル、前年比で 11.6% と昨年 5 月以来の上昇が続いた。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 ▲24.6% の下落となる。

2 月**販売在庫**は 194 万戸、前月比では 9.6% と増加したものの、前年比では ▲19.2%、2012 年の最大値（4 月 250 万戸）からは ▲22.4% の大幅減となる。月間販売比でみた在庫月数は 4.7 ヶ月と、2005 年 4 月（4.2 ヶ月）以来の低水準となった 1 月（4.3 ヶ月）から 10 ヶ月ぶりの上昇を見せた。ただ、地域による偏りが大きく、地域によっては在庫の逼迫が販売を抑制している。

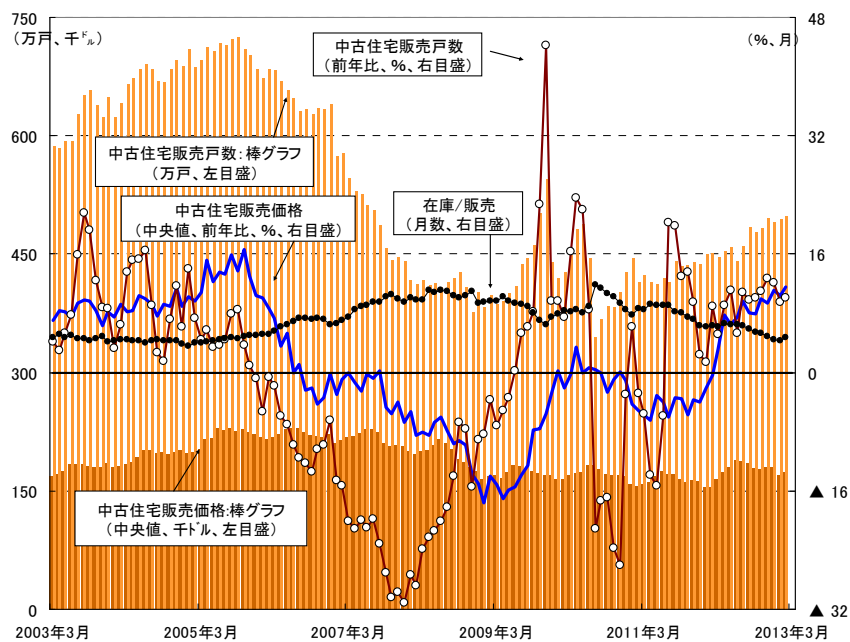
#### （NAR のコメント）

#### ●発表元の NAR では「在庫逼迫と厳しい貸し出し基準が販売抑制要因」とコメント

- 住宅販売市場は拡大を続けている。景気回復に伴う雇用増とペントアップデマンド（溜まっていた需要）が住宅販売と借家需要を押し上げている。住宅価格上昇のほうの家賃の上昇よりも早い、歴史的な低金利が住宅購入の余裕度を保持している。数少ない販売の障害としては、地域によって大きく異なる住宅在庫と、厳しい貸し出し基準が挙げられる。
- 2 月の住宅売却までの期間（中央値）は 74 日で、前年 2 月の 97 日間からは ▲24% の縮小となる。ショートセール（ローン残高以下での処分）物件では 101 日間と長い、抵当処分物件では 52 日間、その他の物件は 77 日間だった。また、2 月取引の 1 / 3 は 1 ヶ月未満で売却されている。

- フレディマックによる2月の30年固定抵当金利は3.53%と、1月の3.41%や過去最低だった12月の3.35%から上昇したが、昨年2月(3.89%)からは低下している。
- 2月の抵当処分物件等(含むショートセール)の比率は25%と前月の23%から上昇、昨年2月の34%からは大きく低下している。また、2月の差押物件の処分価格は平均18%のディスカウント(ショートセールでは同15%)だった。
- 2月の物件購入シェアでは、住宅一次取得者が30%で前月と同じ、昨年2月は32%だった。また、投資家に多い現金購入物件の比率は32%(1月28%、昨年2月は33%)、投資家の物件購入シェアは22%(1月19%、昨年2月は23%)だった。投資家の比率が上昇しているが、一般の買い手が減少を見せることによる季節的な要因といえる。ただ、全体的な買い手の引き合いは、昨年より25%程度多くなっている。

(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。