

経済・金融 フラッシュ

米3月住宅販売、新築増加も中古は減少～前年比では新・中古とも二桁増を継続

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

3月の米住宅販売は、前月比では新築一戸建てが増加した一方、中古販売は減少したが、いずれも小幅の動きに留まった。前年比では、それぞれ18.5%、10.3%といずれも二桁の伸びとなるなど回復傾向を維持している。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。ただ、それぞれ住宅ブームだった2005年以来の低水準に落ち込んでおり、特に中古市場では、在庫逼迫が販売の抑制要因となっている。

（新築一戸建て住宅販売）

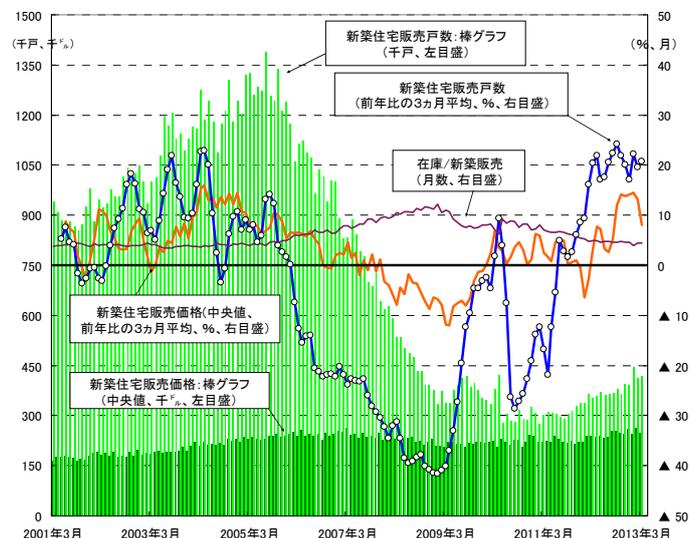
1、3月新築一戸建て住宅販売は、前月比1.5%

米商務省が発表した3月新築一戸建て住宅販売戸数は年率41.7万戸（前月比1.5%）と市場予想（同41.6万戸）や前月（同41.1万戸）を若干上回った。急増した1月（同44.5万戸と2008年7月以来の高水準を記録）を除けば2010年4月（同42.2万戸）以来、3年ぶりの高水準となる。また、前年比では18.5%と18ヵ月連続の増加となった。

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、2013年1月以降は40万戸台での推移を見せている。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割の低水準に過ぎず、半面、今後の回復余地も大きいと期待されている(図表1)。

地域別の販売状況では、全米四地域のうち、北東部が前月比20.6%、南部が19.4%と増加した一方、西部は▲20.9%、中西部は▲12.1%と減少するなど地域別の相違が大きかった。ただ、前年比では1月に突出的な急増を見せた西部が37.5%と首位にあり、北東部が32.3%と続き、その他の地域もすべて増加を見せている。

（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 24.70 万ドル、前月比▲6.8%、前年比では 3.0%となった。2月に前月比 7.9%と急伸したが、最近の安定的な水準である 25 万ドル前後に戻した形である。なお、2月（26.49 万ドル）水準は、リセッション突入前の 2007 年 3 月（26.26 万ドル）を上回り過去最高値に修正されている。

3月末の**在庫戸数**は 15.3 万戸と前月(15.0 万戸)から 2.0%、前年比では 5.5%の増加となった。在庫戸数は昨年 8 月の 14.3 万戸を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、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)以来の低水準となった 2 月（4.0 ヶ月分）のボトムからやや上昇している。

（中古住宅販売の動向）

2、3月中古住宅販売戸数は年率 492 万戸と前月を下回る

全米不動産協会（NAR）が発表した 3 月中古住宅販売戸数は、年率 492 万戸（前月比▲0.6%、前年比 10.3%）となり、前月（495 万戸）及び市場予想(500 万戸)を下回った。ただ、前月の水準は 2009 年 11 月(544 万戸)以来の高水準であり、また前年比では、2011 年 7 月以降 21 ヶ月連続の増加となるなど回復傾向が崩れた状況ではない。

中古販売の 9 割弱を占める一戸建て住宅は年率 432 万戸、前月比▲0.2%（前年比 9.1%）と微減、集合住宅でも同 60 万戸、前月比▲3.2%（前年比では 20.0%）と前月から減少した。**地域別**では、中西部のみが前月比 1.8%と増加した。減少は西部の▲1.7%、南部の▲1.5%となる。前年比では、中西部の 14.9%を筆頭に全ての地域で増加した。

3月の**中古住宅販売価格**（中央値、季節調整前）は 18.43 万ドルと前月（17.32 万ドル）から上昇、高価格住宅の販売増を背景に、前年比では 11.8%と 2005 年 11 月以来の大幅な伸びとなり、昨年 3 月以来の上昇を続けた。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▲20.0%の下落となる。

3月**販売在庫**は 193 万戸、前月比では 1.6%と増加したものの、前年比では▲16.8%と減少、2012 年の最大値（4 月 250 万戸）からは▲22.8%の大幅減となる。月間販売比でみた在庫月数は 4.7 ヶ月となり、2005 年 4 月（4.2 ヶ月）以来の低水準を記録した 1 月（4.3 ヶ月）から、連月で上昇した。地域による偏りも大きく、地域によっては在庫逼迫が販売を抑制している。

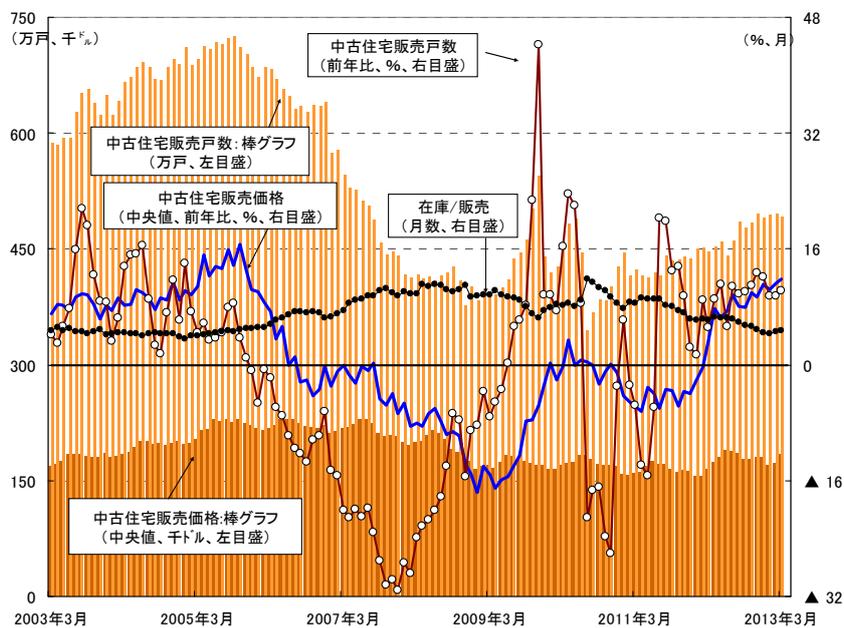
（NARのコメント）

●発表元のNARは「在庫逼迫が販売抑制と価格上昇の要因」とコメント

- 中古住宅市場では、需要が供給を上回っている。買い手は昨年より 25%多い一方、在庫は少なく、住宅価格に上昇圧力をもたらしている。良いニュースは、住宅建設の増加と低金利が購入余裕度を歴史的な高水準に保っていることで、悪いニュースは、借り入れ基準が過度に引き締められたままになっていることだ。
- 在庫水準は季節的に若干改善したが、売り手市場が続いている。一般的に買い手と売り手のバランスがとれるのは、月間販売比で 6 ヶ月超の状態である。住宅建設が急拡大しない限り、そうした状況となる可能性は低い。

- 3月の抵当処分物件等（含むショートセール＝ローン残高以下での処分）の比率は21%と前月の25%から低下、昨年3月は29%だった。また、3月の差押物件の処分価格は平均15%のディスカウント（ショートセールでは同13%）だった。
- フレディマックによる3月の30年固定抵当金利は3.57%と、2月の3.53%や過去最低だった12月の3.35%から上昇しているが、昨年3月（3.95%）からは低下している。
- 住宅売却までの期間はより短縮されている。1件あたりの引き合いも多数あり、また、多くの住宅が希望価格以上で販売されている。3月の住宅売却までの期間（中央値）は62日で2月の74日から短縮、前年3月の91日間からは▲32%の短縮となる。ショートセール物件では81日間と長いですが、抵当処分物件では46日間、その他の物件は66日間だった。また、3月取引の37%が1ヵ月未満で売却された。
- 3月の物件購入シェアでは、住宅一次取得者が30%で前月と変わらず、また、昨年3月は33%だった。投資家に多い現金購入物件の比率は30%（2月32%、昨年3月は32%）、投資家の物件購入シェアは19%（2月22%、昨年3月は21%）だった。なお、季節的には一般の買い手が減少、その分、投資家の比率が上昇し易い時期にあたる。

（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證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。