

経済・金融 フラッシュ

米5月中古住宅販売は3年半ぶりの年率500万戸台～新築販売も5年ぶり高水準

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

5月の米住宅販売は、前月比では新築一戸建て・中古販売がともに増加、前年比でも、それぞれ29.0%、12.9%の高い伸びとなるなど回復傾向を強めた。また、販売価格は、新築で前年比10.3%、中古で同15.4%とそれぞれ二桁の価格上昇を見せた。月間販売比でみた在庫月数は、新築販売で4.1ヵ月分、中古販売で5.1ヵ月分と低水準にあり、中古販売市場では在庫逼迫が販売を抑制する状況が続いている。ペントアップデマンドもあるため、住宅需要の回復は持続的と思われるが、今後の金利上昇次第では回復にブレーキをかける可能性もあり、動向が注視されよう。

（新築一戸建て住宅販売）

1、5月新築一戸建て住宅販売は3ヵ月連続の増加で約5年ぶり高水準

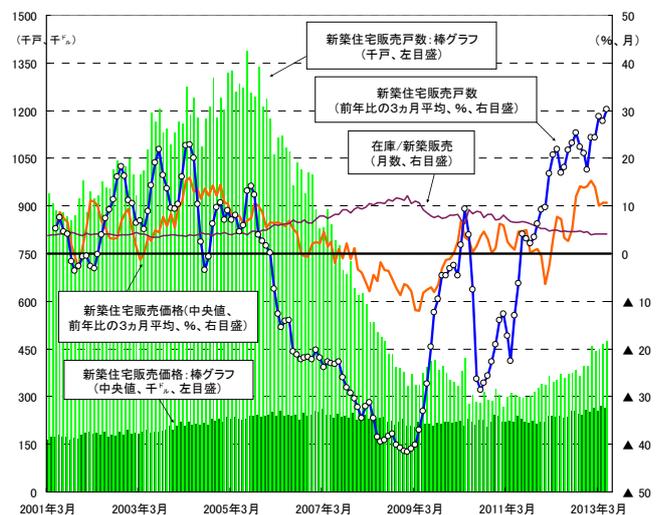
米商務省が発表した5月新築一戸建て住宅販売戸数は年率47.6万戸（前月比2.1%）と市場予想（同46.2万戸）、前月（同46.6万戸）を共に上回った。3ヵ月連続の増加となり、2008年7月以来の高水準となった。また、前年比では29.0%と高い伸びが続いており、20ヵ月連続の増加となった。

新築一戸建て住宅販売は、2011年2月（同27.0万戸）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割強の低水準に過ぎないが、半面、今後の回復余地は大きい（図表1）。

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40.7%、北東部が20.7%と急増、半面、過半のシェアを占める南部が▲9.0%と減少するなど地域別の相違が大きかった。一方、前年比では、中西部が76.6%の急増、南部も27.9%と続き、その他の地域もすべて増加している。

新築一戸建て販売価格（中央値、季節調整前）は26.39万ドル（前月は27.26万ドル）となり、

（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

前月比▲3.2%と低下したものの、前年比では10.3%の上昇となった。平均価格も30.78万ドル(前月は33.13万ドル)と前月から低下している。

5月末の**在庫戸数**は16.1万戸と前月(15.7万戸)から2.5%、前年比では11.8%の増加となった。在庫戸数は昨年7月の14.2万戸をボトムに増加傾向を見せている。しかし、現状の在庫戸数は低水準にあり、住宅ブーム以前の最低値(1967年8月の18.1万戸)をなお下回っている。また、販売月数比の在庫は4.1ヵ月分と前月(4.0ヵ月分)から上昇したが、最近のボトムである1月(3.9ヵ月分)からの上昇は限定的である。

(中古住宅販売の動向)

2、5月中古住宅販売は3年半ぶりの年率518万戸～販売価格も約5年ぶり高水準に続伸

全米不動産協会(NAR)が発表した5月中古住宅販売戸数は、年率518万戸(前月比4.2%、前年比12.9%)と前月(497万戸)、市場予想(500万戸)をともに上回った。年率500万戸台に乗せたのは、2009年11月(544万戸)以来、3年半ぶりの高水準となる。また前年比では2011年7月以降、23ヵ月連続の増加となるなど回復傾向が続いている。

中古販売の9割弱を占める一戸建て住宅は年率460万戸、前月比5.0%(前年比12.7%)と増加、一方、集合住宅は同58万戸、前月比▲1.7%(前年比では13.7%)と前月から減少した。

地域別では、前月比・前年比とも全ての地域で増加、前月に唯一減少した中西部が前月比8.0%と最も伸びが高く、構成比の最も大きい南部が同4.0%と続いた。前年比でも中西部の16.3%を筆頭に、南部が16.1%と続いた。

5月の**中古住宅販売価格**(中央値、季節調整前)は20.8万ドルと前月(19.18万ドル)から上昇、前年比では15.4%と6ヵ月連続で二桁の伸びが続いた。約5年ぶりとなる20万ドル台乗せの背景には高価格住宅の販売増がある。ただ、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▲9.7%の下落となる。

5月**販売在庫**は222万戸、前月比では3.3%と4ヵ月連続での増加となったが、前年比では▲10.1%の減少となった。また、月間販売比でみた在庫月数は5.1ヵ月と前月(5.2ヵ月)や前年同月(6.5ヵ月)を下回った。最近のボトムである今年1月(4.3ヵ月)から増加しているものの、依然、在庫逼迫が緩和される水準(6ヵ月)を下回っている。在庫水準は地域や価格帯による偏りが大きかったが、最近では全米の多く地域で逼迫し、特に低価格住宅での逼迫感が強い。

(NARのコメント)

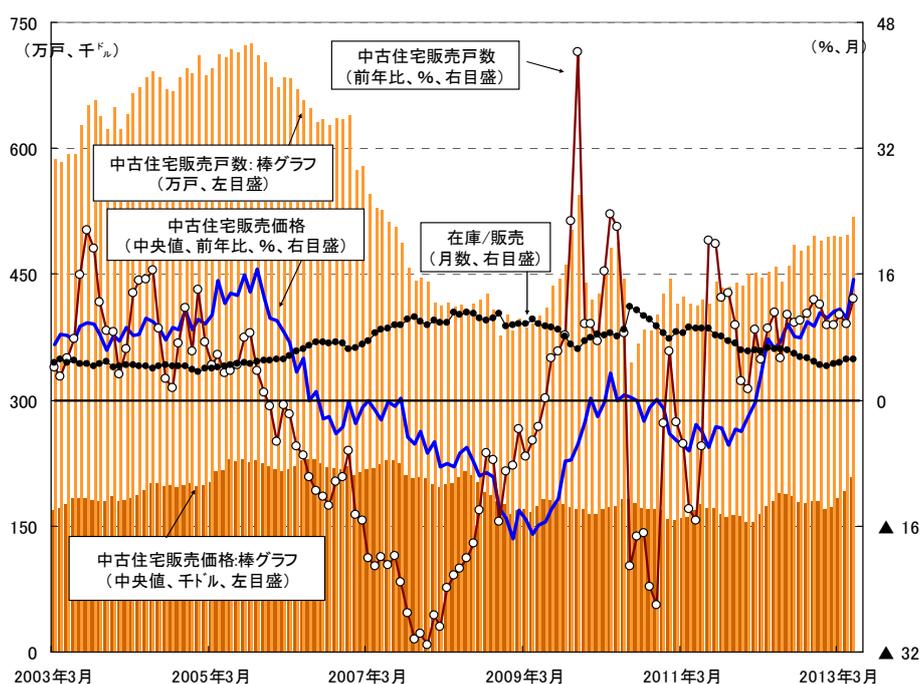
●発表元のNARは「過去の住宅建設不足が住宅需給を逼迫」とコメント

- 販売は増加しつつあるが、限定された供給状態が多く地域で見られる。今後の住宅建設を50%程度増やさない限り供給不足は続くだろう。
- 住宅市場の状況は住宅ブーム時とは大きく異なる。当時は緩和された貸付と過剰な建設が特徴だったのに対し、現在は厳しい貸付基準と在庫不足の状況にある。現在の需要増はペントアップデマンドと世帯数の増加によるもので、買い手が前年比29%増加し、過去数年にわたった住宅建設の停滞が背景となっている。
- 5月の抵当処分物件等(含むショートセール：ローン残高を下回る価格物件の処分)の比率は

18%（うちショートセールは7%）と前月から横ばい、2008年10月の調査開始以来の最低が続いている。昨年5月は25%だった。また、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12%）だった。

- フレディマックによる5月の30年固定抵当金利は3.54%と4月の3.45%から上昇（過去最低は昨年12月の3.35%）したが、昨年5月の3.80%よりは低水準にある。
- 5月の住宅売却までの期間（中央値）は41日で4月の46日、3月の62日、2月の74日から急速な短縮となり、前年5月の72日間からも大きく短縮された。ショートセール物件では79日間と長いですが、抵当処分物件では43日間、その他一般の物件は39日間だった。また、5月取引の45%が1ヵ月未満で売却された。5月の住宅売却までの期間は本調査開始(2011/5)以来の最短記録であるが、NARの別の年次調査では、住宅ブーム時の住宅売却までの期間は、2004・2005年に最短4週間となっていた。
- 5月の物件購入者別シェアでは、住宅一次取得者が28%で前月29%から減少、また、昨年5月は34%だった。投資家に多い現金での物件購入の比率は33%（4月32%、昨年5月は28%）、個人投資家の物件購入シェアは18%（4月19%、昨年5月は17%）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。