

経済・金融 フラッシュ

米6月住宅販売: 中古は年率508万戸に減少も、新築は5年ぶり水準に急増

経済研究部 主任研究員 土肥原 晋

TEL:03-3512-1835 E-mail: doihara@nli-research.co.jp

6月の米住宅販売は、前月比では新築一戸建て販売が前月比 8.3%と急増、半面、中古販売では▲1.2%と減少し明暗を分けたが、前月に続き3年半ぶりとなる年率500万戸台を保った。

一方、販売価格は、新築で前年比 7.4%、中古で 13.5%と中古住宅価格の上昇が大きかった。また、月間販売比でみた在庫月数は、新築で 3.9 ヶ月分と低下した一方、中古で 5.2 ヶ月分と上昇したが、いずれも低水準にあり、在庫不足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を背景に住宅需要の回復は持続的と思われるが、最近の金利上昇による影響も指摘されるなど、今後のローン金利の動向次第では回復にブレーキがかかる可能性にも留意しておきたい。

(新築一戸建て住宅販売)

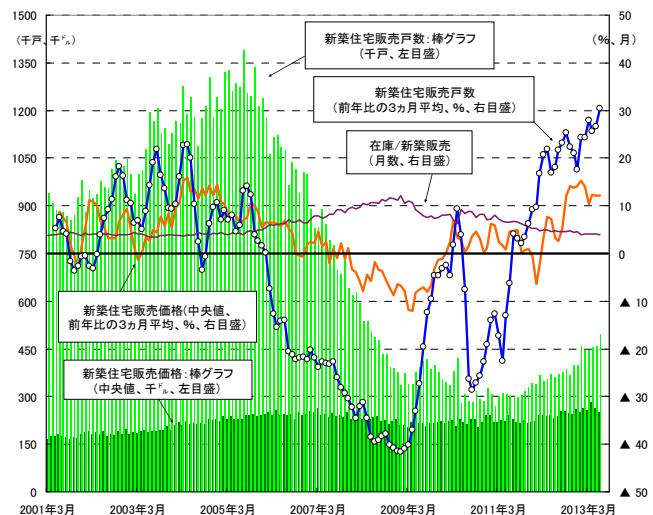
1、6月新築一戸建て住宅販売が急増、5年ぶり高水準に

米商務省が発表した6月新築一戸建て住宅販売戸数は年率 49.7 万戸(前月比 8.3%)と市場予想(同 48.3 万戸)を上回り、前月(同 45.9 万戸)から大幅に増加した。3ヵ月連続の増加となり、2008年5月以来の高水準となる。また、前年比では 38.1%の高い伸びとなり、21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36%と低水準の回復に過ぎないが、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、北東部が前月比 18.5%と急増、過半のシェアを占める南部も 10.9%の増加を見せたが、中西部が前月比▲11.8%と唯一の減少を見せた。一方、前年比では全ての地域で増加、特に北東部の上昇率は 100.0%と倍増を見せ、南部も 46.5%と続いたが、

(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

西部は14.8%と最も伸びが低かった。

新築一戸建て販売価格（中央値、季節調整前）は24.97万ドル（前月は26.28万ドル）となり、連月で下落したものの、前年比では7.4%の上昇となった。平均価格も29.50万ドル（前月は30.74万ドル）と連月で下落している。

6月末の**在庫戸数**は16.1万戸と前月（15.9万戸）から1.3%、前年比では11.0%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、現状の在庫戸数は歴史的な低水準にあり、住宅ブーム以前の最低値（1967年8月の18.1万戸）を下回っている。また、販売月数比の在庫は3.9ヵ月分と前月（4.2ヵ月分）から低下、最近のボトムである1月（3.9ヵ月分）に並んだ。

（中古住宅販売の動向）

2、6月中古住宅販売は年率508万戸に減少～販売価格は約6年ぶり高水準に続伸

全米不動産協会（NAR）が発表した6月中古住宅販売戸数は、年率508万戸（前月比▲1.2%、前年比15.2%）と前月（514万戸）、市場予想（525万戸）をともに下回ったが、2009年11月（544万戸）以来、3年半ぶりとなる年率500万戸台を保った。なお、前年比では2011年7月以降、24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450万戸、前月比▲1.1%（前年比14.5%）と減少、一方、集合住宅も同58万戸、前月比▲1.7%（前年比では20.8%）と前月から減少した。

地域別では、前月比の増加はなく、西部・北東部が共に前月比▲1.6%と減少、構成比の最も大きい南部が同▲1.5%と続いたが、前年比では、中西部の17.5%を筆頭に全ての地域で増加した。

6月の**中古住宅販売価格**（中央値、季節調整前）は21.42万ドルと前月（20.31万ドル）から上昇、前年比では13.5%と7ヵ月連続で二桁の伸びが続いた。住宅ブーム時のピーク（2006年7月の23.03万ドル）には及ばないが、約6年ぶりの高価格の背景には高価格住宅の販売増がある。平均価格では26.11万ドルと中央値を大きく上回り、西部や北東部では30万ドルを超えている。

6月**販売在庫**は219万戸、前月比では1.9%と増加傾向が続いたが、前年比では▲7.6%の減少となる。また、月間販売比でみた在庫月数は5.2ヵ月と前月（5.0ヵ月）を上回ったが、前年同月（6.4ヵ月）は下回る。最近のボトムである今年1月（4.3ヵ月）から増加を見せているものの、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を見せ、特に低価格住宅での逼迫感が強い。

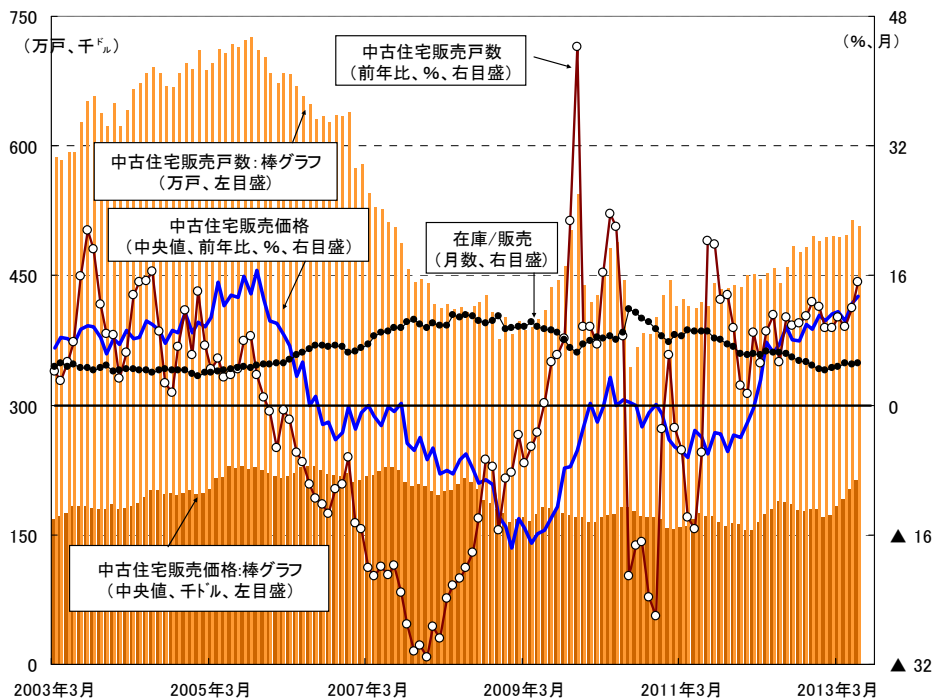
（NARのコメント）

●NARでは「ペントアップデマンドで増加傾向持続も、一部に金利上昇の影響」とコメント

- 6月販売は前月比減少したが、前年比の増加が続いており、金利上昇にもかかわらず、増加傾向は維持されている。住宅購入余裕度は低下しているが好ましい水準を保っており、大きなペントアップデマンドを背景とした取引が続いているが、カリフォルニア、ニューヨーク等では金利上昇の影響も見られる。
- フレディマックによる6月の30年固定抵当金利は4.07%と、前月3.54%や昨年同月の3.68%から上昇（過去最低は昨年12月の3.35%）し、2011年10月以来の高水準にある。

- 6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15%（うちショートセールは7%）と前月(18%)から低下、2008年10月の調査開始以来の最低が続いている。昨年同月は26%だった。また、差押物件の処分価格は平均16%のディスカウント（ショートセールでは同13%）だった。
- 6月の住宅売却までの期間（中央値）は37日となり、2月の74日から5月の41日まで急速に縮小していたが、さらに短縮した。なお、前年6月は70日間だった。内訳では、ショートセール物件が68日（前月は79日）、抵当処分物件が39日（前月は43日）、その他一般の物件は35日（前月は39日）だった。また、6月取引の47%(前月は45%)が1ヵ月未満で売却された。
（6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。）
- 6月の物件購入者別シェアでは、住宅一次取得者が29%と前月28%から増加、また、昨年6月は32%だった。投資家に多い現金での物件購入の比率は31%（5月33%、昨年6月は29%）、個人投資家の物件購入シェアは17%（5月18%、昨年6月は19%）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。