

経済・金融
フラッシュ

米7月中古住宅販売：駆け込み需要増で約4年ぶり高水準に急増

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

7月の米中古住宅販売は年率 539 万戸と前月比 6.5%の急増、前年比では 17.2%の増加となり 2009 年以来の高水準を回復した。販売価格では前年比 13.7%と 2005 年以来の大幅上昇となった。また、月間販売比でみた在庫月数は 5.1 ヶ月分と前月と同値だったが、特に中・低価格域で在庫不足が販売を抑制する状況が続いている。7月の販売急増の背景には、最近の金利上昇による駆け込み需要がある。ペントアップデマンドもあって住宅需要の回復は持続的と思われるが、今後のローン金利の動向次第では改善ペースが鈍化する可能性には留意しておきたい。

(中古住宅販売の動向)

1、6月中古住宅販売は年率 539 万戸に急増～金利上昇による駆け込み需要が増加

全米不動産協会 (NAR) が発表した 7月中古住宅販売戸数は、年率 539 万戸 (前月比 6.5%、前年比 17.2%) と前月 (506 万戸)、市場予想(515 万戸)をともに大きく上回り、2009 年 11 月(544 万戸)以来の高水準となった。なお、前年比の上昇率は 2005 年以來約 8 年ぶりの大きさ、また 2011 年 7 月以降 25 ヶ月連続の増加が続いている。

中古販売の 9 割弱を占める一戸建て住宅は年率 476 万戸となり、前月比 6.3% (前年比 16.4%) の増加、集合住宅も同 63 万戸と前月比 8.6% (前年比では 23.5%) 増となった。

地域別の前月比では、北東部が 12.7%と急増、西部が 6.6%、中西部が 5.8%、構成比の最も大きい南部が 5.0%と続いた。前年比では、中西部の 20.8%を筆頭に全ての地域で二桁増となった。

7月の中古住宅販売価格 (中央値、季節調整前) は 21.35 万ドルと前月 (21.40 万ドル) から下落したが、前年比では 13.7%と 17 ヶ月連続で上昇が続いている。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、21 万ドル台は前月に続き約 5 年ぶりの高価格となる。価格上昇の背景には高価格住宅の販売増があり、50 万ドル以上の住宅販売戸数は前年比で 40%を超える。このため、平均価格は 26.01 万ドルと中央値を大きく上回り、西部や北東部では 30 万ドルを超える状況が続いている。

7月販売在庫は 228 万戸、前月比では 5.6%と増加傾向が続いたが、前年比では▲5.0%の減少となった。月間販売比でみた在庫月数は 5.1 ヶ月と前月 (5.1 ヶ月) と同じ、前年同月 (6.3 ヶ月) を 2 割程度下回る。最近のボトムである今年 1 月 (4.3 ヶ月) からは増加しているものの、依然、在庫逼迫が緩和される水準 (6 ヶ月) 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い、最近では全米の多く地域で、中低価格住宅を中心に逼迫状況が続いている。

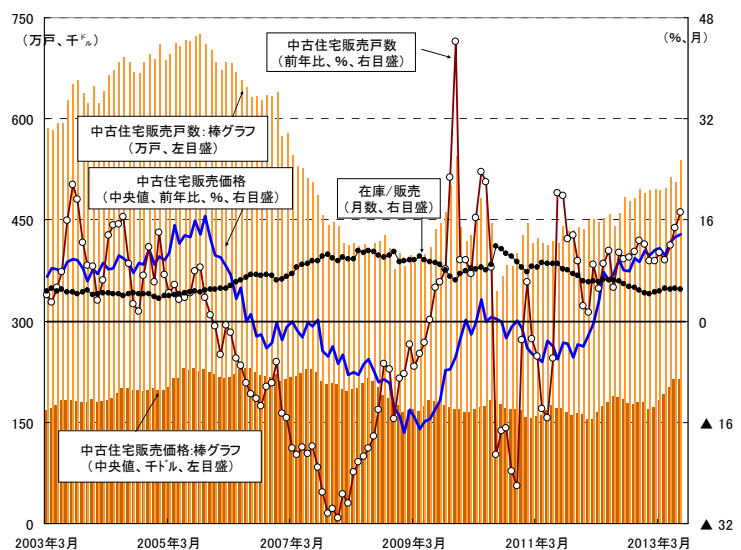
(NARのコメント)

●NARでは「一層の金利上昇なら販売に影響」とコメント

- NARでは「住宅ローン金利の上昇で購入余裕度が低下するなど住宅購入環境が変化を見せている。金利の上昇の初期段階では購入を急ぐ動きに拍車をかけたが、さらに上昇を続けるのであれば、購入見込み客の減少を招くだろう」としている。
- 在庫逼迫は多くの地域で見られ、価格上昇がしばらく続きそうだ。購入余裕度は低下しようが、雇用が増加し、デフォルト率の低下で厳し目の住宅ローンの貸し出し基準が緩和に向かえば、購入余裕度の低下を補って回復を続けることは可能だ。なお、在庫がタイトな都市は、オークランド（在庫期間の中央値 20 日）、デンバー（同 31 日）、シアトル（同 36 日）等である。
- フレディマックによる 7 月の 30 年固定抵当金利は 4.37%と、6 月 4.07%、5 月 3.54%、昨年同月の 3.55%（過去最低は昨年 12 月の 3.35%）、等から急上昇しており、2011 年 7 月(4.55%)以来の高水準にある。
- 7 月の抵当処分物件等（含むショートセール：価格がローン残高を下回る物件の処分）の比率は 15%（うちショートセールは 6%）と前月と同率、2008 年 10 月の調査開始以来の最低が続いている。前年同月は 24%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 12%）だった。
- 7 月の住宅売却までの期間（中央値）は 42 日となり、前月（37 日）から拡大した。2 月の 74 日から 6 月までに半減していたが、一転、拡大を見せた。なお、前年 7 月は 69 日間だった。内訳では、ショートセール物件が 72 日（前月は 68 日）、抵当処分物件が 50 日（前月は 39 日）、その他一般の物件は 40 日（前月は 35 日）だった。また、7 月取引の 45%(前月も 45%)が 1 カ月未満で売却された。（なお、6 月の住宅売却までの期間は本調査開始(2011/5)以来の最短記録だったが、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 週間とされていた。）

- 7 月の物件購入者別シェアでは、住宅一次取得者が 29%と前月と同率、昨年 7 月は 34%だった。投資家に多い現金での物件購入の比率は 31%（6 月 31%、昨年 7 月は 27%）、個人投資家の物件購入シェアは 16%（6 月 17%）で 2 月（22%）が最近のピークだった。投資家の購入シェアが低下しているが、抵当処分物件等の低価格住宅在庫の減少で、割安物件が縮小していることが背景とされる。

中古住宅販売・価格の推移（月別、年率）



(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证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。