

経済・金融 フラッシュ

【4月米住宅販売】 新築 43.3 万件、中古 465 万件、 寒波からの反動増は弱い

経済研究部 研究員 高山 武士

TEL:03-3512-1824 E-mail: takayama@nli-research.co.jp

1. 結果の概要: 前月は上回ったが、住宅市場の弱さは払拭できず

5月22日に全米不動産協会（NAR）が4月の中古住宅販売件数を、23日には米国商務省と住宅都市開発省（HUD）が共同で4月の新築一戸建て住宅販売件数を公表した（図表1）。

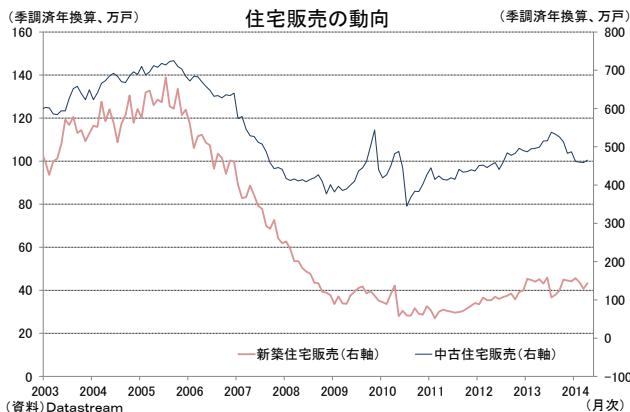
4月の中古住宅販売件数は季調済の年換算で465万件（前月改定値：同459万件）となり、前月からやや拡大したものの、市場予想の469万件（Bloomberg集計の中央値、以下同様）には届かなかった。一方、4月の新築一戸建て住宅の販売件数は季調済年換算で43.3万件（前月改定値：同40.7万件）となり、前月や市場予想（42.5万件）を上回る結果となった。

4月の販売件数は中古住宅、新築住宅ともに前月を上回ったが、寒波前の水準には届いていない。4月に入って寒波の悪影響がほとんど解消されつつあることに鑑みれば、反動増が弱く、物足りなさを感じる結果であり、住宅市場の不調は払拭できなかつたと言える。

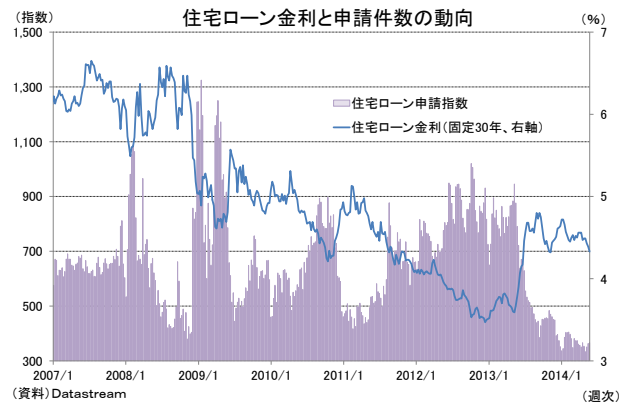
今後の住宅市場については、人口増や景気回復が市況改善の材料となる一方で、量的緩和政策の出口が視野に入るため、住宅ローン金利には上昇圧力が生じることが見こまれる（図表2）。強弱混在の状況が予想されるが、量的緩和が出口に向かっても、当面は実質ゼロ金利政策が維持されると見られることから、住宅ローン金利の上昇余地も限定的となると考えている。

したがって、メインシナリオでは住宅販売件数は景気回復に伴って、ゆっくりとしたペースで回復基調を辿ると見ている。ただし、FOMCで言及されているように、住宅市場の低迷は米国経済にとっての懸念材料であり、今後の動向は注目と言えるだろう。

（図表1）



（図表2）



2. 中古住宅販売の詳細:在庫の増加が目立つ

4月の中古住宅販売(季調済)は前月比では+1.3%(前月:同▲0.2%)とプラスに転じたものの、前年同月比では▲6.8%(前月:同▲7.5%)となり、前年の水準を下回る状況が続いている。前年同月比でのマイナスは、昨年11月から6カ月連続となった。また、中古販売のうち、約9割を占める中古一戸建て住宅のみで見ると、季調済の年換算で406万件(前月:同404万件)、前月比+0.5%(前月:同+0.0%)、前年同月比▲7.7%(前月:同▲7.3%)であった。

4つの地域別に見ると、前月比では西部が+4.9%、南部が+1.0%と改善、北西部は+0.0%と横ばい、中西部は▲1.0%と悪化しており、地域ごとにまちまちである。ただし、トレンドを掴みやすい前年同月比で見れば、いずれの地域でもマイナスが続いており、低迷から抜け出せていないと言える(図表3)。

4月の販売在庫は229万件で前月(同196万件)から急増、在庫月数(在庫件数/月間販売件数)は5.9カ月と前月(同5.1カ月)より長期化している(図表4)。

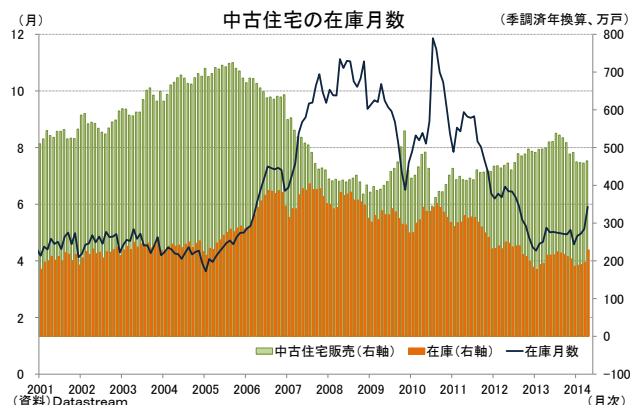
4月の中古住宅販売価格(原系列)は、中央値が20.17万ドル(前月:同19.67万ドル)、平均値が25.06万ドル(前月:同24.48万ドル)となり、上昇傾向が続いている(図表5)。

4月の抵当処分物件は全体の10%(前月:10%)であり、ショートセール(ローン残高以下での物件処分)は5%(前月:4%)となった。ディスカウントは抵当処分で平均16%(前月:同18%)、ショートセールで平均10%(前月:同12%)であった。

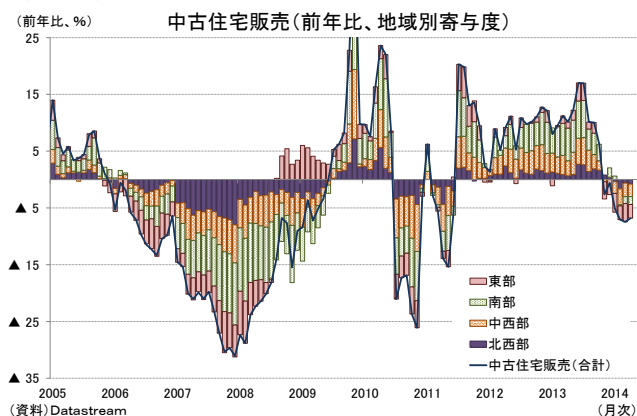
中古住宅が市場に出回る期間は、中央値で48日(前月:同55日)と短期化している。内訳は、中央値で抵当処分物件が56日(前月:同55日)、ショートセールが96日(前月:同112日)、一般物件は45日(前月:同53日)であった。また、1カ月以内に売却された物件は41%(前月:同37%)で、住宅一次取得者の割合は29%(前月:30%)、全額現金での購入割合は32%(前月:33%)、個人投資家の割合は18%(前月:17%)となった。

NARは改善の一部は寒波の反動であることに言及し、今後は、在庫の増加により購入希望者の物件選択の幅が広がるため、次第に販売数も改善することが期待されると指摘している。

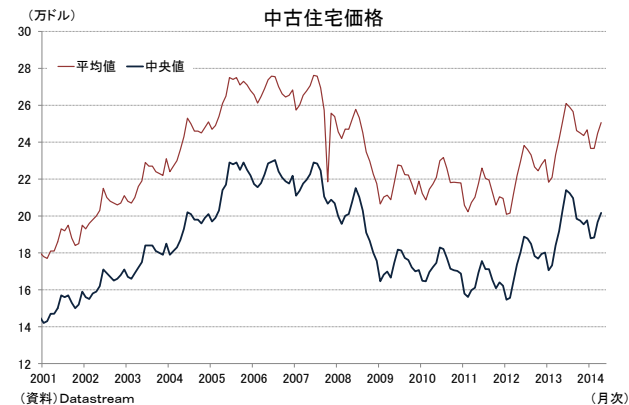
(図表4)



(図表3)



(図表5)



3. 新築一戸建て住宅販売の詳細: 予想は超えたが、懸念は残る

4月の新築一戸建て住宅販売は、前月比で+6.4%（前月：▲6.9%）、前年同月比で▲4.2%（前月：▲7.5%）であった。前月比ではプラスに転じたが、前年同期比では、3カ月連続のマイナスであった。

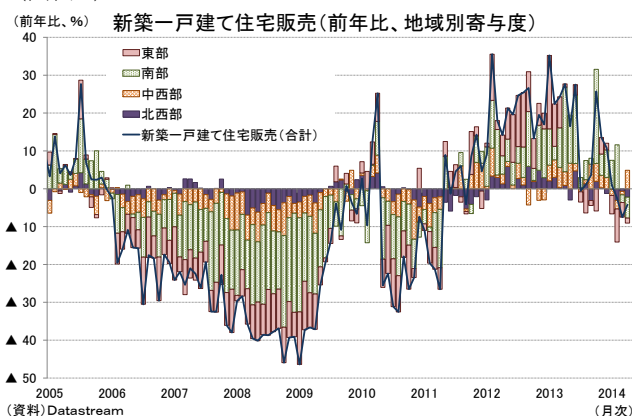
4つの地域別に見ると、前月比では中西部が+47.4%と大幅改善、南部も+3.1%と改善したが、西部は+0.0%と横ばいで、北西部は▲26.7%に縮小している。

一方、トレンドを掴みやすい前年同月比で見ると、中西部では改善したものの、他の地域でマイナスが続いたことで、全体で見ても前年割れの水準となった（図表6）。

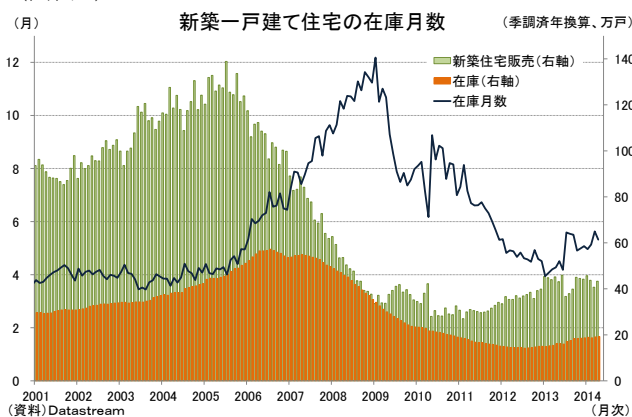
4月の販売在庫は、19.2万件（前月：19.1万件）と販売件数に比して小幅増加にとどまっており、在庫月数は5.3カ月（前月：同5.6カ月）まで低下した（図表7）。

4月の新築一戸建て住宅の販売価格（原系列）は、中央値が27.58万ドル（前月：同28.17万ドル）、平均値が32.01万ドル（前月：同32.67万ドル）となり、上昇基調に一服感も出てきた（図表8）。

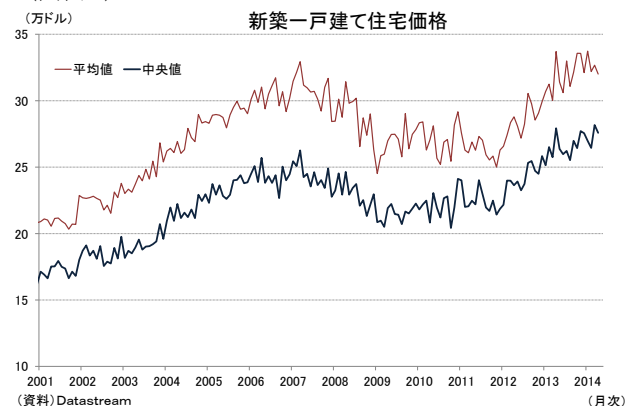
（図表6）



（図表7）



（図表8）



（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。