

経済・金融 フラッシュ

【6月米住宅販売】 回復期待は削がれることに

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: 回復期待に水を差す結果

7月22日に全米不動産協会（NAR）が6月の中古住宅販売件数を、24日には米国商務省と住宅都市開発省（HUD）が共同で6月の新築一戸建て住宅販売件数を公表した（図表1）。

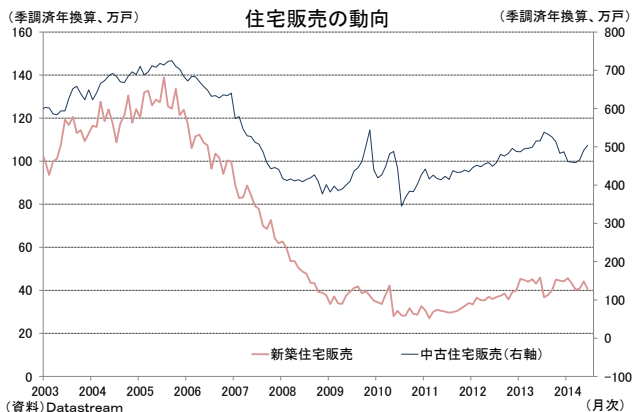
6月の中古住宅販売件数は季調済の年換算で504万件（前月改定値：同491万件）となり、前月から拡大、市場予想の499万件（Bloomberg集計の中央値、以下同様）も上回った。

一方、6月の新築一戸建て住宅の販売件数は季調済年換算で40.6万件（前月改定値：同44.2万件）となり、こちらは前月や市場予想（47.5万件）を下回った。

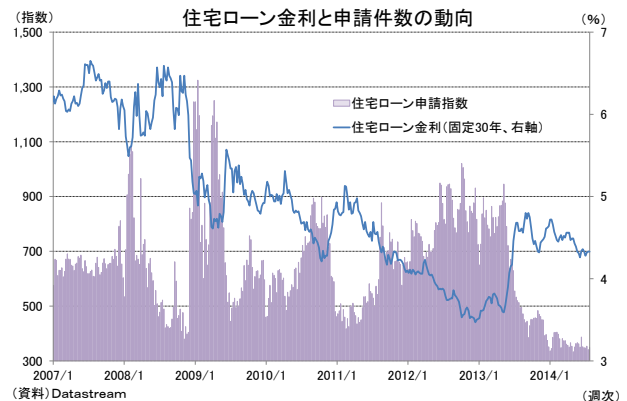
6月の住宅販売は中古住宅と新築住宅で方向感に差が生じる結果となった。ただ、両者を見ると新築販売の結果が強く印象に残る内容だったと言える。新築販売は前月公表された5月の速報値（50.4万件）が良好だったため、回復期待が高まっていた。それだけに、今回公表された5月の改定値（44.2万件）が速報値より大きく下方修正され、また6月分も不調という結果は、住宅の回復期待に水を差す内容として印象に残る。新築住宅販売件数は中古住宅と比較して金融危機前のピーク対比での水準が低く、依然として米国経済の懸念材料であることが再確認された結果とも言える。

今後の住宅市場については、引き続き人口増や景気回復が市況改善の材料となるだろう。金融政策で低めの金利誘導が続けられており、当面はこの状況が続くことも好材料と言える。しかし、現状の住宅価格やローン金利で新築住宅への需要が高まりにくいことは、これまでの住宅販売統計が示している通りであり、回復ペースの加速要因とはなりにくい。そのため、メインシナリオでは、これまでのような緩慢な回復が続くと見ている。さらに、金利の急上昇などで販売件数が鈍るなどのリスクを抱えていることには注意したい（図表2）。

（図表1）



（図表2）

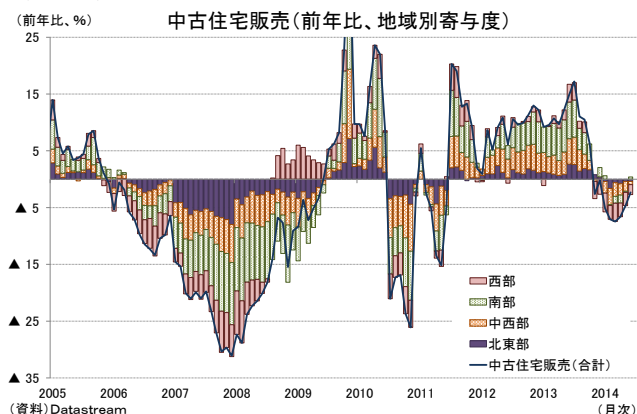


2. 中古住宅販売の詳細:改善が進む

6月の中古住宅販売(季調済)は前月比で+2.6%(前月:同+5.4%)と3カ月連続のプラスとなった。前年同月比では▲2.3%(前月:同▲4.7%)であり、昨年11月から8カ月連続で前年の水準を下回っている。ただし、前年同期比のマイナス幅は縮小している。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443万件(前月:同432万件)、前月比+2.5%(前月:同+6.1%)、前年同月比▲2.9%(前月:同▲5.3%)であった。

4つの地域別に見ると、前月比ではすべての地域が改善し、北東部が+3.2%、中西部が+6.2%、南部が+0.5%、西部が+2.7%となった。トレンドを掴みやすい前年同月比で見ると、わずかだが、南部が2014年1月以来のプラスに転じている。残りの北東部、中西部、西部はマイナスが続いているもののマイナス幅は縮小傾向にある(図表3)。

(図表3)



6月の販売在庫は230万件となり前月(同225万件)から増加、在庫月数(在庫件数/月間販売件数)は5.5カ月と前月(同5.5カ月)と同じであった(図表4)。

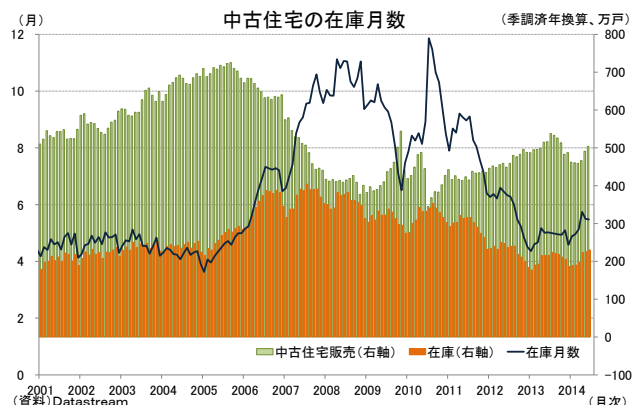
6月の中古住宅販売価格(原系列)は、中央値が22.33万ドル(前月:同21.20万ドル)、平均値が26.91万ドル(前月:同25.94万ドル)となり、上昇傾向が続いている(図表5)。

6月の抵当処分物件は全体の8%(前月:8%)であり、ショートセール(ローン残高以下での物件処分)は3%(前月:3%)となった。ディスカウントは抵当処分で平均20%(前月:同18%)、ショートセールで平均11%(前月:同11%)であった。

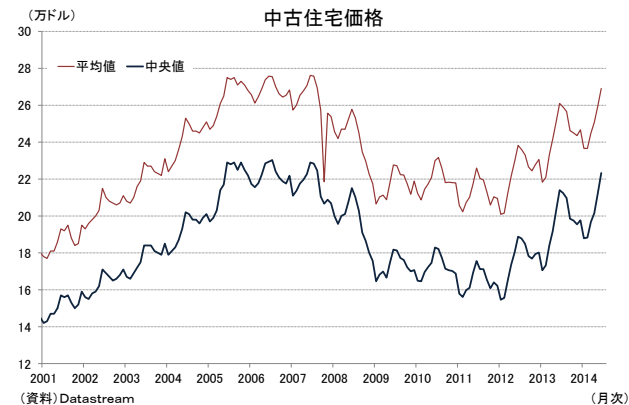
中古住宅が市場に出回る期間は、中央値で44日(前月:同47日)とやや短期化している。内訳は、中央値で抵当処分物件が54日(前月:同57日)、ショートセールが120日(前月:同125日)、一般物件は42日(前月:同44日)であった。また、1カ月以内に購入された物件は41%(前月:同41%)で、住宅一次取得者の割合は28%(前月:27%)、全額現金での購入割合は32%(前月:32%)、個人投資家の割合は16%(前月:16%)となった。

NARは、住宅市場は良い方向に向かっており、在庫水準が増えていることや価格の上昇速度が落ちていることが歓迎されると指摘している。

(図表4)



(図表5)



3. 新築一戸建て住宅販売の詳細: 前月の高い伸びは幻影に

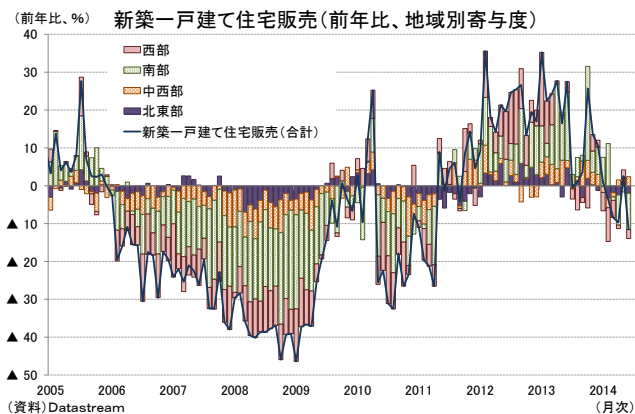
6月の新築一戸建て住宅販売は、前月比で▲8.1%（前月：+8.3%）、前年同月比で▲11.5%（前月：+2.6%）となりいずれもマイナスとなった。また、前月の伸び率が速報値ではともに2桁のプラスであったが、今回、改定された結果では1桁のプラスに下方修正されている。

4つの地域別に見ると、前月比では、北東部が▲20.0%、中西部が▲8.2%、南部が▲9.5%、西部が▲1.9%とすべての地域でマイナスとなった。トレンドを掴みやすい前年同月比で見ると、中西部のみプラスであったが、その他の地域はマイナスになった（図表6）。

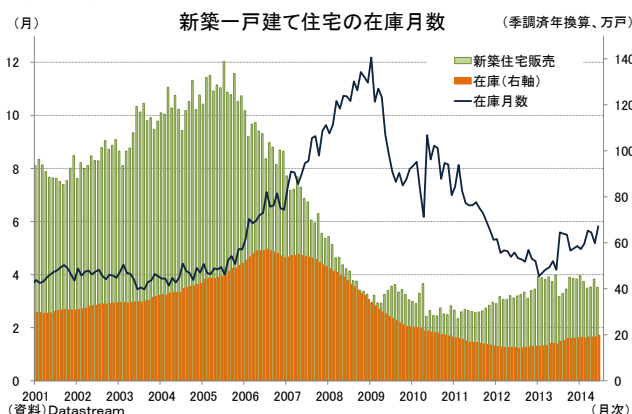
6月の販売在庫は、19.7万件（前月：19.1万件）と増加し、在庫月数は5.8カ月（前月：同5.1カ月）まで長期化した（図表7）。

6月の新築一戸建て住宅の販売価格（原系列）は、中央値が27.35万ドル（前月：同28.26万ドル）、平均値が33.14万ドル（前月：同32.01万ドル）であった（図表8）。

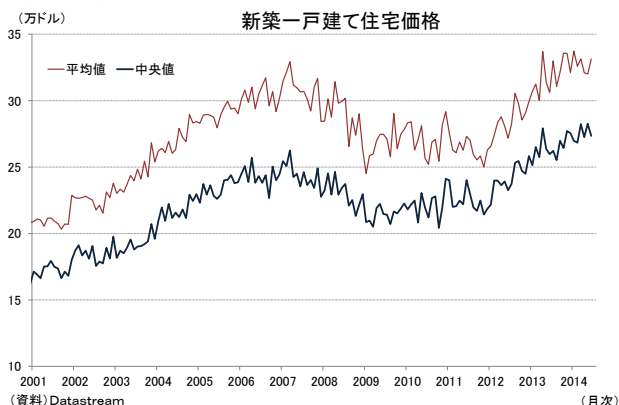
(図表6)



(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。