

経済・金融 フラッシュ

【7月米住宅販売】 中古は良いが、新築は物足りない

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: 中古は良好、新築は物足りない

8月21日に全米不動産協会（NAR）が7月の中古住宅販売件数を、25日には米国商務省と住宅都市開発省（HUD）が共同で7月の新築一戸建て住宅販売件数を公表した（図表1）。

7月の中古住宅販売件数は季調済の年換算で515万件（前月改定値：同503万件）となり、前月から拡大、市場予想の502万件（Bloomberg集計の中央値、以下同様）も上回った。

一方、7月の新築一戸建て住宅の販売件数は季調済年換算で41.2万件（前月改定値：同42.2万件）となり、こちらは前月や市場予想（43.0万件）を下回った。

7月の住宅販売は6月に続き中古住宅が予想を上回り、新築住宅が予想を下回るという結果であった。新築住宅でも過去分を見ると4-6月分で3.3万件的上方修正がされており、これは好材料であったが、水準としては物足りず、足もとの勢いにも欠ける結果であったと評価できるだろう。

住宅市場に関する統計では、販売統計に先立って発表された7月の住宅着工件数が予想を上回って好調だっただけに（予想：96.5万件、速報：109.3万件）、販売統計の結果が注目されたが、新築住宅に関しては満足に行く結果ではなかった。肝心の住宅需要（≒住宅販売）が盛り上がりなければ住宅投資（≒住宅着工）の加速につながりにくく、住宅市場の回復加速への期待感がやや薄れる内容であった。住宅在庫が増加し、また価格の上昇も一服しているなど、販売を後押しする環境は整いつつあるため、悲観しすぎる必要もないだろうが、楽観も禁物という状況と言える。

住宅市場については、人口増という構造的要因や緩和的な金融政策による低金利が追い風となっており（図表2）、前述したように、現在は在庫や価格の面でも住宅を購入しやすい環境になりつつある。この比較的良好な環境の下でどれだけ住宅需要が喚起されるのかが当面の注目と言える。

（図表1）



（図表2）



2. 中古住宅販売の詳細:改善基調は変わらず

7月の中古住宅販売(季調済)は前月比で+2.4%(前月:同+2.4%)と4カ月連続のプラスとなった。前年同月比では▲4.3%(前月:同▲2.5%)であり、昨年11月から9カ月連続で前年の水準を下回っている。7月は前年同月が2011年以降で見た住宅販売のピークだったということもあり(前掲図表1参照)、前年同月比のマイナス幅が大きくなっている。ただし、前月比で見ると改善が続いており、今後は前年同月比のマイナス幅が縮小するものと見込まれる。

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455万件(前月:同443万件)、前月比+2.7%(前月:同+2.5%)、前年同月比▲4.2%(前月:同▲2.9%)であった。

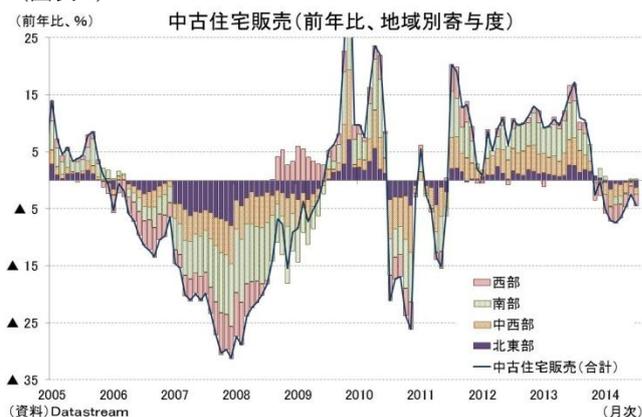
4つの地域別に見ると、前月比では3つの地域が改善、中西部が+1.7%、南部が+3.4%、西部が+2.6%となった。北東部は+0.0%で横ばいであった。長めのトレンドを掴みやすい前年同月比で見ると、わずかだが南部が2カ月連続のプラスを記録している。残りの北東部、中西部、西部はマイナスとなった(図表3)。

7月の販売在庫は237万件となり前月(同229万件)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)。

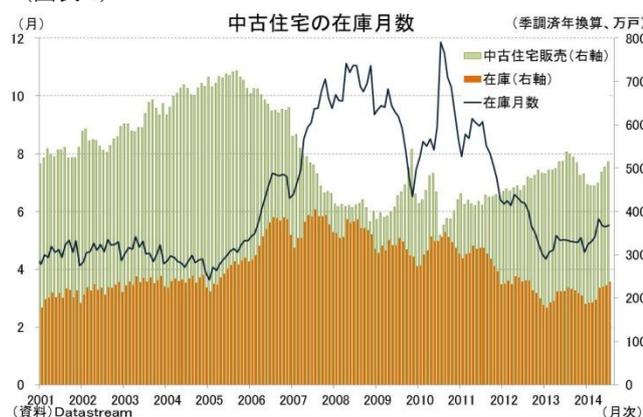
7月の中古住宅販売価格(原系列)は、中央値が22.29万ドル(前月:同22.20万ドル)、平均値が26.87万ドル(前月:同26.81万ドル)となり、上昇傾向が続いている(図表5)。

7月の抵当処分物件は全体の6%(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。抵当処分物件とショートセールの合計は9%となり、NARがデータの収集を開始した2008年10月以降では、初めての1桁台となった。ディスカウントは抵当処分で平均20%(前月:同20%)、ショートセールで平均14%(前月:同11%)であった。

(図表3)



(図表4)



(図表5)



中古住宅が市場に出回る期間は、中央値で48日(前月:同44日)とやや長期化した。内訳は、

中央値で抵当処分物件が 58 日（前月：同 54 日）、ショートセールが 93 日（前月：同 120 日）、一般物件は 45 日（前月：同 42 日）であった。また、1 カ月以内に購入された物件は 40%（前月：同 41%）で、住宅一次取得者の割合は 29%（前月：28%）、全額現金での購入割合は 29%（前月：32%）、個人投資家の割合は 16%（前月：16%）となった。

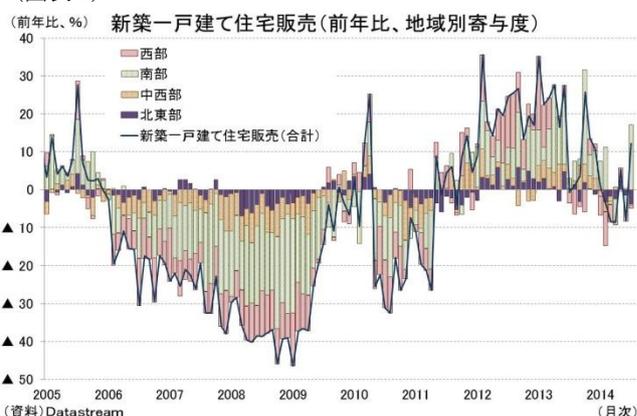
NAR は、雇用の増加と在庫環境の改善が住宅販売を緩やかに押し上げており、昨年と比較して売りに出されている住宅が多いことや、価格の上昇が緩慢であることが住宅市場への参入を後押ししているとし、また、今後も低金利と賃料の上昇が続くようであれば、住宅購入の増加基調は続くだろうと指摘している。

3. 新築一戸建て住宅販売の詳細：物足りない

7 月の新築一戸建て住宅販売は、前月比で▲2.4%（前月：▲7.0%）となり、2 カ月連続のマイナスとなった。前年同月比では+12.3%（前月：▲8.1%）となり、大幅なプラスを記録したが、前年同月の販売が不振だったためであり、水準で見ると低迷している（前掲図表 1 参照）。

4 つの地域別に見ると、前月比では 3 つの地域がマイナスであり、具体的には北東部が▲30.8%、中西部が▲8.8%、西部が▲15.2%となった。南部のみ+8.1%とプラスを記録した。前年同月比で見ると、南部が+33.2%（前月：同▲7.5%）となり、大幅に上昇して全体の伸び率を押し上げているが、前述の通り、これは前年同月のベース効果による面が大きい（図表 6）。

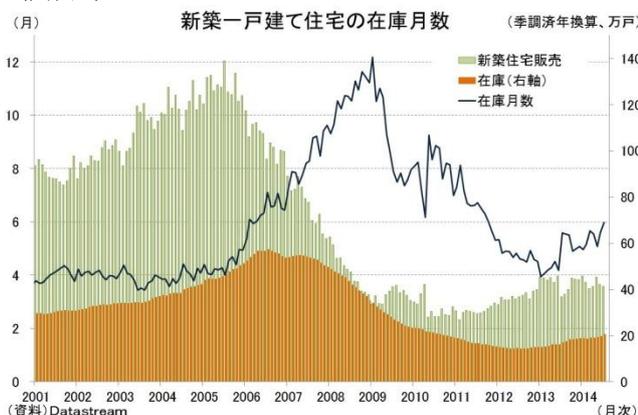
（図表 6）



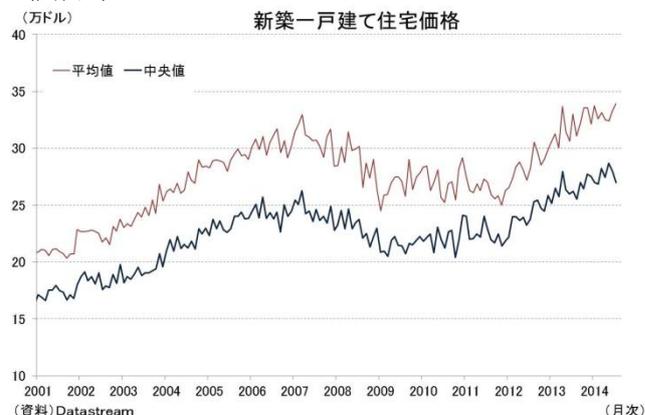
7 月の販売在庫は、20.5 万件（前月：19.7 万件）と増加、在庫月数は 6.0 カ月（前月：同 5.6 カ月）まで長期化した（図表 7）。6 カ月台は 2010 年 11 月以来の水準となる。

7 月の新築一戸建て住宅の販売価格（原系列）は、中央値が 26.98 万ドル（前月：同 28.01 万ドル）、平均値が 33.91 万ドル（前月：同 33.21 万ドル）であった（図表 8）。

（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。