

経済・金融フラッシュ

No.07-092 2007/10/26

米国9月住宅販売状況～落ち込み陰しい中古住宅

ニッセイ基礎研究所 経済調査部門 主任研究員 土肥原 晋

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

米国では、先週発表の9月住宅着工戸数が年率119.1万戸と14年半ぶりの低水準となったのに続き、今週は9月住宅販売指標が発表された。新築販売が持ち直しの動きを見せたのに対し、中古販売は7ヵ月連続の減少、年率504万戸と統計開始以来の低水準となった。新築販売でも8月分が大幅下方修正されるなど、住宅市場は、8月のサブプライム問題の深刻化による金融市場の混乱以来、一段の冷え込みを見せている。

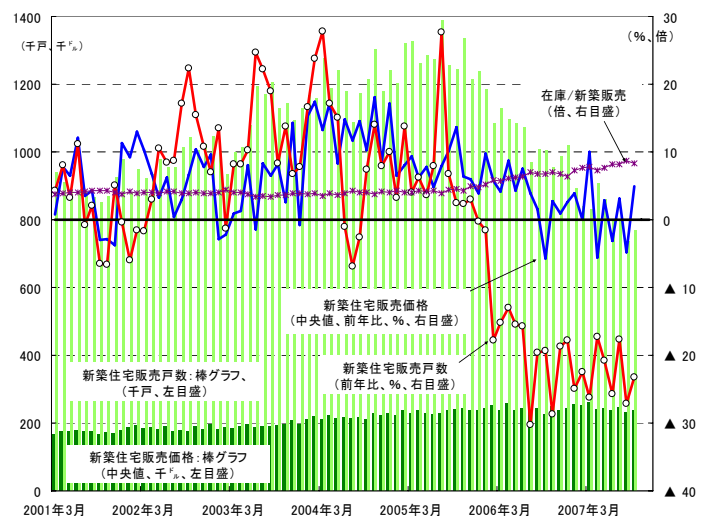
1、9月新築住宅販売は持ち直しの動き

商務省が25日発表した9月の新築一戸建住宅販売戸数は、年率77.0万戸と市場予想と一致、前月比で4.8%の増加となった。しかし、6～8月の数値が大幅に下方修正され（6月83.5→79.7万戸、7月86.7→79.8万戸、8月79.5→73.5万戸）、特に8月改定値は、73.5万戸と96年10月（72.0万戸）以来、約10年ぶりの低水準に落ち込むなど、サブプライム問題による8月の金融市場混乱の影響が窺われる。このため、9月数値が前月比で持ち直してはいるものの、当初発表の8月数値よりは低く、また、前年同月比では▲23.3%と減少幅が大きいなど、なお下降トレンドは持続しているものと思われる。

地域別の動きはまちまちである。西部地域が前月比37.7%（6.1万戸増）と大幅な増加を見せ、今回の増加を担った形であるが、半面、中西部は同▲19.5%（2.4万戸減）と減少した。また、構成比で過半を占める南部は同0.5%とほぼ横這いの動きに留まった。

一方、新築一戸建て販売価格（中

(図表1) 新築一戸建住宅販売・価格の推移（月別）



(資料) 米国商務省

中央値)は23.8万ドル、前月比2.5%と上昇、前年同月比でも5.0%の上昇となった。

なお、9月末の在庫は52.3万戸(8月53.1万戸)、販売の8.3ヵ月分(8月9.0ヵ月分)と前月からやや低下したものの依然高水準にある。

上記のように9月新築一戸建住宅販売は、8月に落ち込みの大きかった西部地域の急増により持ち直しの動きとなったが、2ヵ月単位で均して見ると、8・9月の新築販売平均は6・7月の平均から▲5.6%下落するなど下降トレンドを続けていることが窺われる。

2、9月中古住宅販売戸数は504万戸と、99年以来の最低水準

24日に全米不動産協会(NAR)から発表された9月中古住宅販売戸数は、前月比▲8.0%の年率504万戸、市場予想の525万戸を大幅に下回り、現行ベースの統計を開始した99年以来の最低水準を更新した。前年同月比では▲19.1%の減少となる。中古住宅販売は、2005年9月に年率721万戸とピークをつけた後下降トレンドに入り、今回発表値は今年3月以降7ヵ月連続の減少となる。

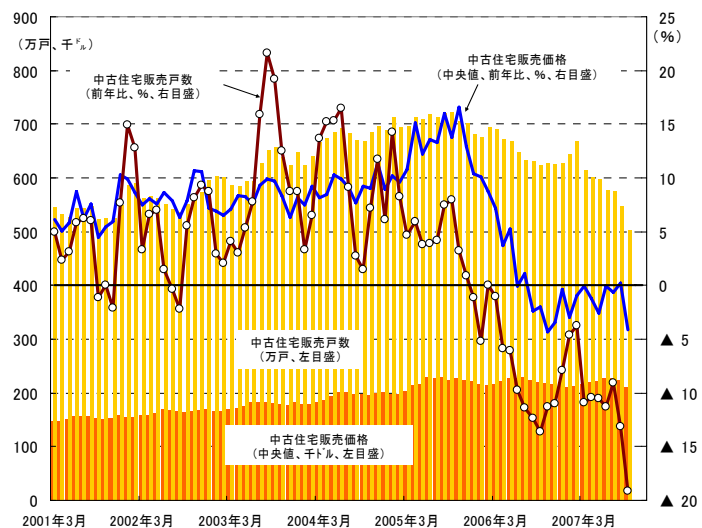
地域別では、北東部が前月比▲10.0%、西部が同▲9.9%とマイナス幅が大きかった。また、前年同月比では、西部▲27.8%、南部▲18.7%のマイナス幅が大きかった。

また、9月中古住宅販売価格(中央値)は、21.17万ドル(前月比▲5.7%、前年同月比▲4.2%)と下落幅を拡大した。

一方、在庫は439.9万戸(前月比0.4%、前年同月比16.3%)とさらなる積み上がりの動きを見せ、販売戸数比では10.5ヵ月分(8月は9.6ヵ月分)とこちらもこれまでの最高水準を記録した。因みに住宅ブーム下の2005年は同4.5ヵ月分と現在の半分以下だった。

9月中古住宅販売は一段の悪化を見せたが、住宅価格の下落にもかかわらず、在庫がさらに積みあがるなど、底打ちの気配が感じられず、販売不振と価格低下の持続を示唆する状況となっており、政府やFRBも、住宅不況が深まるとの見方から警戒を強めている。なお、NARでは、「販売状況は住宅ローンのキャンセルを受けて悪化している。住宅ローンのトラブルは9月にはやや収まりつつあるが、ジャンボ(大型)ローンへの依存度が高く、住宅価格の高い地域で目立って販売が低下している。」とコメントしている。

(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。

(Copyright ニッセイ基礎研究所 禁転載)