

経済・金融フラッシュ

No.07-176 2008/03/27

2月米住宅関連指標には底打ち感見られず、調整持続の展開

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:doiara@nli-research.co.jp

米国では2月の一連の住宅指標が発表されたが、概ね、調整持続の展開となった。中古販売件数は前月比2.9%の増加となり、前月までの6ヵ月連続の減少を止めたものの、2月新築住宅販売は4ヵ月連続の減少、13年ぶりの低水準を記録した。中古販売件数も前月比で回復したといっても、前年同月比では▲23.8%と大幅な減少となる。また、両指標とも在庫は高水準にある。

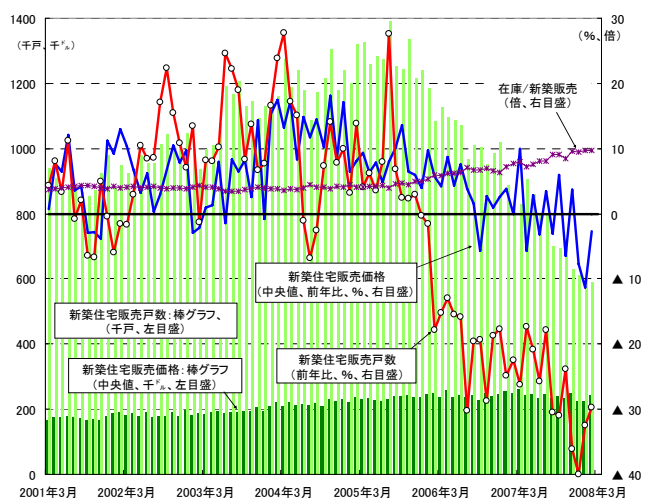
こうした状況下では、住宅建設意欲は湧かない。先週発表の2月住宅着工件数は前月比▲0.6%と若干の減少に留まったが、先行指標となる住宅着工許可件数は同▲7.8%（年率97.8万戸）と急低下、約17年ぶりに100万戸の大台を割り込んだ。加えて、1月住宅価格指数も下げ足を速めており、米国の住宅市場は、サブプライム問題の深刻化による金融・信用市場の混乱が続く中、冷え込みを強める状況となっている。

1、2月新築住宅販売が続落、13年ぶりの低水準へ

商務省が3月26日発表した2月の新築一戸建住宅販売戸数は年率59.0万戸、前月比▲1.8%と4ヵ月連続の下落となったが、市場予想（58万戸）は上回った。この水準は1995年2月（55.9万戸）以来13年ぶりの低水準であり、前年同月比では▲29.8%の減少となる。サブプライム問題による住宅市場への影響は大きく、深刻な不振が続いている。

なお、地域別の動きは大きく異なり、構成比で過半を占める南部が前月比5.7%と増加を見せた半面、

(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

北東部は同▲40.3%と急減少した。

一方、新築一戸建て販売価格（中央値）は 24.4 万ドル、前月比 8.2%と 3 ヶ月ぶりに上昇、前年同月比では▲2.7%の下落となった。また、2 月末の在庫は 47.1 万戸（1 月 48.1 万戸）と減少したものの、販売比では 9.8 ヶ月分（1 月 9.8 ヶ月分）と前月と同値だった。在庫戸数は 11 ヶ月連続の減少であるが、販売比では 4 ヶ月連続の増加となる。

2、2 月中古住宅販売戸数は 503 万戸と、前月比+2.9%の予想外の回復

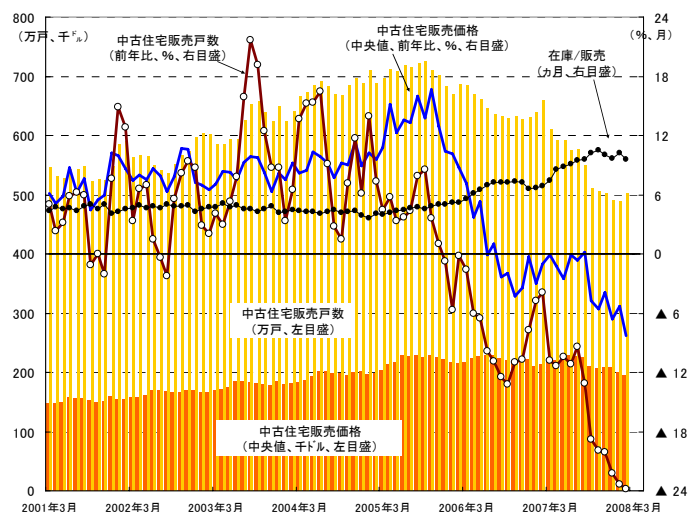
3 月 24 日に全米不動産協会（NAR）から発表された 2 月中古住宅販売戸数は、前月比 2.9%の年率 503 万戸と、市場予想の 485 万戸を上回り、昨年 8 月以降 6 ヶ月続いた減少を止めた。ただし、前年同月比では▲23.8%の減少となり、前月（489 万戸）が現行ベースの統計を開始した 99 年以来の最低記録となるなど販売水準は低い。地域別では、西部が前年同月比▲29.2%とマイナス幅が大きく、構成比が約 4 割と大きい南部でも同▲22.0%となった。

また、2 月中古住宅販売価格（中央値）は、19.59 万ドル（前月比▲1.9%、前年同月比▲8.2%）となり、ピークの 23.02 万ドル（2006 年 7 月）からは▲14.9%の下落、水準としては 2004 年 5 月以来の低水準となる。地域別では西部が前年同月比▲13.4%とマイナス幅が大きい半面、北東部は同 0.4%の上昇を見せた。

一方、在庫も 403.4 万戸（前月比▲3.0%、前年同月比 6.0%）と前月から減少、販売戸数比でも 9.6 ヶ月分（1 月は 10.2 ヶ月分）と減少した。ただし、在庫水準が歴史的な高水準にあることには変わりなく、住宅ブーム下の 2005 年は同 4.5 ヶ月分と現在の半分以下だった。

中古住宅販売は、2005 年 9 月に年率 725 万戸とピークをつけた後、下降トレンドに入っている。2 月中古住宅販売は 7 ヶ月ぶりに増加に転じたものの、販売の回復力は弱く、在庫は高水準を続けるなど、今回発表値で底打ちとはいかないようだ。NAR では、価格下落が進展していることから、「急速な価格下落が買い手を引き戻す誘引となり、販売が上昇に転じた」「買い手にとっては重要な要素である、住宅価格、金利、所得の関係が改善を見せている」と指摘している。これまで急速な悪化を見せていた指標だけに一息ついた形であるが、下降トレンドなお持続していると思われる。

(図表2) 中古住宅販売・価格の推移(月別)



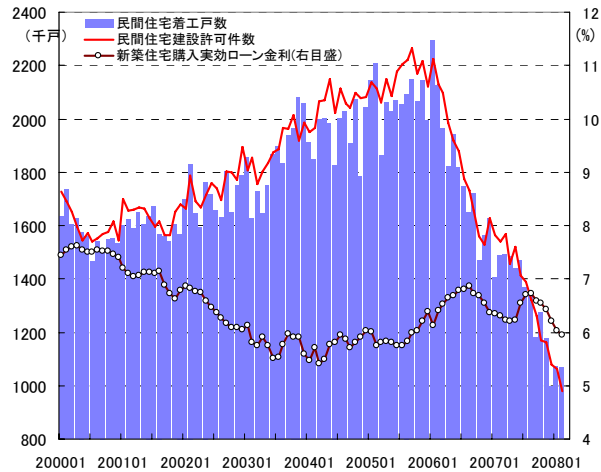
(資料) NAR

3、2月住宅着工許可件数は、17年振りの100万戸割れに

商務省発表(3/18)の2月新規住宅着工件数は、年率106.5万戸(前月比▲0.6%)と減少ながら、市場予想(同99.5万戸)を上回るとともに、1月も107.1万戸へと上方修正(速報値は同101.2万戸)された。半面、先行指標となる住宅着工許可件数は、年率97.8万戸(前月比▲7.8%)と急低下、91年9月(同97.4万戸)以来の低水準となった。許可件数の前月比減少は9ヵ月連続となる。

2月住宅着工は前月比では底堅さを見せたものの、前年同月比では▲28.4%の大幅下落であり、また、ピークとなる2006年1月の同229.2万戸からは半分以下の水準にある。サブプライム住宅ローン問題の悪化等で住宅販売が減少、販売在庫が高水準にある中、着工実績も低下を続けている形である。先行指標となる住宅着工許可件数の落ち込みが大きいことから、先行きの警戒感も強く、住宅市場の調整には、なお時間を要するものと思われる。

(図表3) 住宅着工の推移(月別)



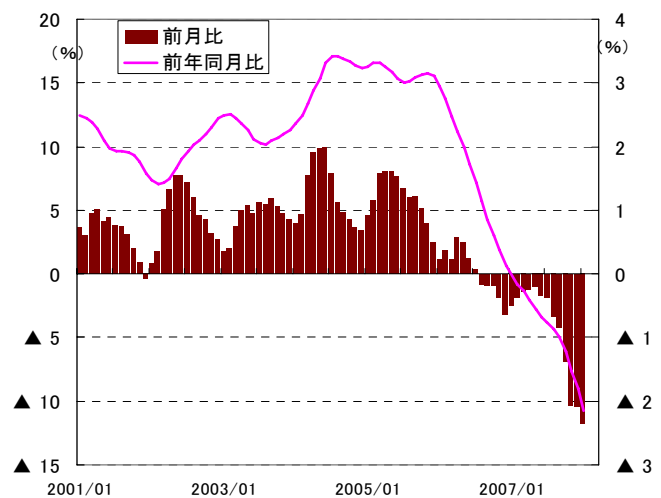
(資料) 米国商務省

4、1月ケース・シラー(全米20都市)住宅価格指数は、前年比▲10.7%の下落

3月25日にS&P社が発表した月例のケース・シラー全米20都市住宅価格指数は、1月は、前年同月比▲10.7%の下落(前月は▲9.0%)となり、最大の下げ幅を更新した。前月比では▲2.4%(12月は▲2.1%)の下落だった。同指数は、前月比では2006年8月以降、前年比では2007年初以降マイナスを続けており、特に前年比では、月を追う毎にマイナス幅を拡大させており、底打ちの気配は見られない。

1月は、20都市のうち前年比でプラスを維持したのは1都市(ノースカロライナ州、シャーロット)だけで、

(図表4) ケース・シラー20都市住宅価格指数の推移



(資料) S&P社、月別、%、前月比は右目盛



他はすべてマイナスとなった。また、最大の下落幅を見せたのはマイアミ（前年比▲19.3%）で、その他、ロスアンゼルス（同▲16.5%）等の下落率が大きく、半面、ニューヨーク（同▲5.6%）、ボストン（同▲3.4%）等、北東部の下落率は比較的緩やかだった。

なお、25日にはOFHEOが新規に始めた月別住宅価格指数も発表されたが、1月は前月比▲1.1%、前年同月比▲3.0%の下落となった。OFHEO価格指数は、フレディマック、ファニーメイ等から提供されるデータベースを基本とするため、同機関の買取り対象であるコンフォーミングローンが中心となり、全米ベースの広域な指数となる半面、高価格物件の影響を排除したものとなっている。