

経済・金融 フラッシュ

12月米住宅市場は踊り場の様相 ～住宅減税延長で春先までは回復傾向持続か

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

米国の住宅市場は、低金利や住宅価格の下落に加え、新規住宅購入者向け税控除等の政策もあって回復傾向にあったが、12月は住宅着工、新築・中古住宅販売ともに、前月・市場予想を下回るなど踊り場の様相を見せている。住宅減税については本年4月まで延長するとの法案が11月上旬に成立したが、当初は11月一杯を期限としていたため、それに間に合うようにした駆け込みの需要も多く、各統計に於ける計上方法の相違もあって対応月における振幅を広げた点は否めない。こうした要素も、1月以降は薄らぐため、今後は4月の期限に向け回復傾向を維持するものと思われるが、その後の状況については、失業率の高止まり、FRBの住宅ローン担保証券の買取り終了等のマイナス要因もあり、不透明感が拭えない。一方、11月ケース・シラー20都市価格指数（季節調整前）では2ヵ月連続の前月比マイナスとなるなど、こちらも回復傾向が一服となっている。

（注：文中特に断りのないものは、季節調整後の数値を使用。12月住宅着工は1/22付「エコノミスト」を参照ください）

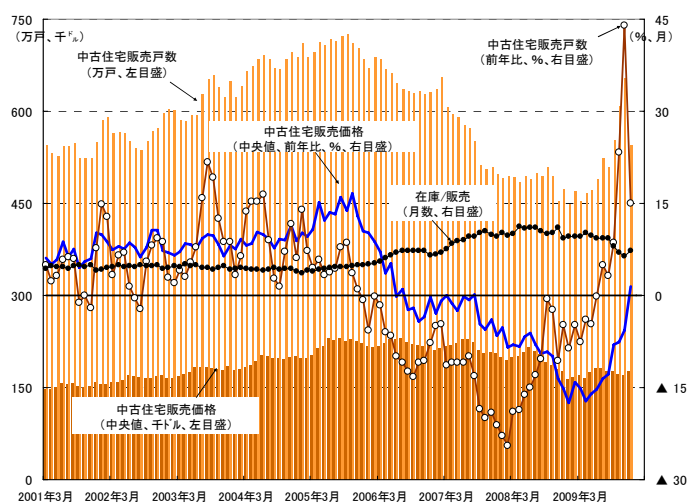
（住宅販売の動向）

1、12月中古住宅販売戸数は、11月駆け込み増の反動で年率545万戸に急減

全米不動産協会（NAR）が1月25日に発表した12月中古住宅販売戸数は、年率545万戸と前月の同654万戸から急減少（前月比▲16.7%）、市場予想の同590万戸を大きく下回り、昨年8月（同509万戸）以来の低水準となった。前11月は、当初11月末までとされていた住宅減税（その後延長）を狙った駆け込み需要で2年半ぶりの高水準に急増していたため、その反動で減少した形である。なお、前年比では15.0%の伸びとなるが、11月の伸び率（同44.1%）からは急低下している。

中古販売の太宗を占める一戸建て販売は年率479万戸（前月比▲16.8%、前年比12.7%）、集合住宅は同66万戸（前月比▲15.4%、前年比34.7%）といずれも前月から急減した。

（図表1）中古住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）NAR

12月の中古住宅販売価格（中央値、季節調整前）は、17.83万ドル（前月比4.9%）と6ヵ月ぶりに上昇した。同価格は、昨年1月に16.48万ドルと最近のボトムをつけた後、6月（18.2万ドル）まで上昇の動きを見せたが、その後は下落が続いていた。なお、前年比では1.5%と2007年8月以来のプラス転換となる。また、ピーク（2006年7月）の23.03万ドルからは▲22.5%の下落だった。

販売在庫は328.9万戸（前月比▲6.6%）と2009年のピークである7月（406.2万戸）以降、5ヵ月連続の減少が続いた。これまでのピークの2008年7月（458万戸）からは▲28.2%の減少となる。ただし、月間販売比でみた月数は、2009年のピークである4月（10.1ヵ月分）以降低下傾向にあったが、12月は販売急減で7.2ヵ月分と8ヵ月ぶりに上昇に転じた。販売の重荷となっていた在庫の減少傾向は回復に向けた好ましい動きと言えるが、住宅ブームだった2005年の月間販売比でみた月数平均は4.5ヵ月分であり、なお高水準にある。

11月までの中古住宅販売の増加は、歴史的に見ても低水準にある住宅ローン金利や価格下落の進展で住宅購入余裕度が増す中、住宅一次取得層への住宅購入支援策が実施された影響が大きかった。特に11月は、当初一次所得者向けの住宅減税の期限が11月一杯とされていたため、期限に向けた駆け込み需要が急増した。その後、11月上旬になって延長されたものの、中古販売統計が引き渡しベースでの集計であるため、契約から引渡しまでの時間を考慮すると、延長決定後の契約分については来月以降に表れてくるものと思われる。NARでは、「低金利と住宅価格の低下、住宅減税の延長等で購入希望の一次取得者は多く、多くの地域で一時取得者向けの低価格住宅の品不足が見られた。今後、春先にかけて、11月に見られたような駆け込み需要の増加が見込まれようが、その後、下半期の動向の鍵は雇用の回復にある」とコメントしている。

なお、12月の一次取得者の取引は43%と見られ、過半に達したとされる11月51%から低下した（NAR調べ）。一方、抵当処分物件は全体の32%で、2009年年間では36%に達したと見られる。30年固定住宅ローン金利は4.93%（11月は4.88%）とやや上昇したが、2008年12月の5.29%からは低下した。なお、前11月はこれまでの最低水準である4月（4.81%）に次ぐ低水準だった。

2、12月新築住宅販売は、年率34.2万戸と予想外の不振

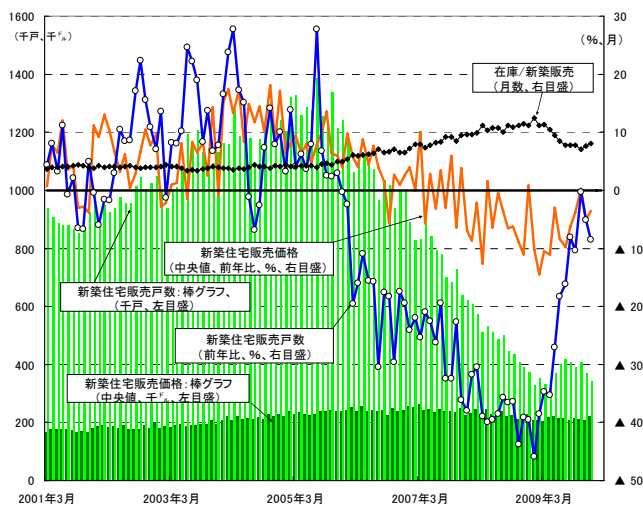
商務省が1月27日発表した12月新築一戸建て住宅販売戸数は、年率34.2万戸（前月比▲7.6%）と市場予想（同36.5万戸）を下回った。同販売戸数は、昨年1月に同32.9万戸と、1963年から続く現統計の最低値（81年9月同33.8万戸）を更新した後、7月には同41.9万戸と2008年9月（同43.6万戸）以来の水準を回復したが、ここをピークに下落を見せている。また、前年比では、昨年1月の▲45.9%をボトムに、10月には▲0.2%まで減少幅を縮小したが、12月は▲8.6%と再び下落幅を拡大した。

12月の地域別販売状況では、北東部が前月比42.9%と急増する一方、中西部が同▲41.1%と急減、また、構成比で過半を占める南部は同▲7.3%と低下した。寒さや大雪の影響もあり、地域毎の動きはまちまちで格差が大きかった。また、前年比でも、北東部が33.3%と急増を見せる一方、中西部が同▲27.1%と減少、南部も同▲7.8%と低下している。

新築一戸建て販売価格（中央値、季節調整前）は22.13万ドルで、前月比5.2%、前年比▲3.6%だった。また、12月末の在庫は23.1万戸と2007年5月以来32ヵ月連続で減少したものの、販売の減少が大きく、販売比では8.1ヵ月分と前月（7.6ヵ月分）から上昇した。

なお、本統計の販売数は、契約成立時点で計上するため、中古販売で見られた11月駆け込みの需要増の反動減は小さいとされる。

(図表2) 新築一戸建住宅販売・価格の推移 (月別)



(資料) 米国商務省

(住宅価格の動き)

3、11月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、連月の前月比下落

S & P社が1月26日発表した11月ケース・シラー20都市住宅価格指数（季節調整前、以下も同じ）は、前月比▲0.2%（10月▲0.1%）と連月の下落となった。前年比では▲5.3%（10月▲7.3）と下落幅を縮小、昨年1月（同▲19.0%）を下落率の最大とした後、縮小傾向が続いている。市場予想は前年比▲5.0%であり、これを下回った。一方、10都市指数でも、前月比▲0.2%（10月0.0%）、前年比では▲4.5%（10月▲6.4）と20都市指数と同様に前月比でマイナスに転じた。

20都市住宅価格指数は2006年8月以来、前月比でマイナスを続けた後、昨年5月以降9月までプラスとなったが、今回連月での下落となり、住宅価格の反転の動きに陰りが見えた状況にある。なお、2006年央の住宅価格ピーク時から11月までの下落率は、20都市指数が▲29.2%、10都市指数が▲30.0%となった（ボトムはそれぞれ、昨年4月の▲32.6%、▲33.5%）。

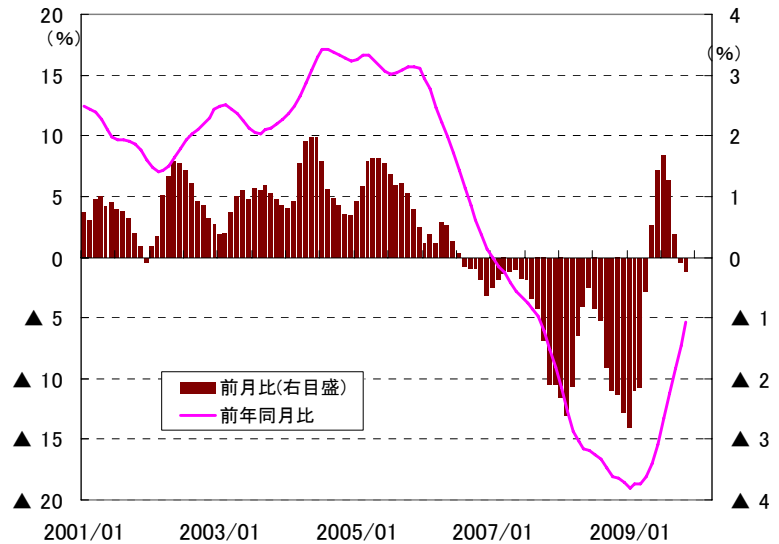
都市別の動きを見ると、20都市中で上昇したのは、前月比では、10月の7都市から5都市に減少したが、前年比では4都市が上昇に転じた。2008年4月以来、全20都市でマイナスが続いていたため、約1年半ぶりのこととなる。前年比で上昇に転じたのは、ダラス（1.4%）、サンフランシスコ（1.0%）、デンバー（0.5%）、サンディエゴ（0.4%）となる。一方、前年比で最大の下落率となったのはラスベガス（同▲24.5%）で、以下フェニックス（同▲14.2%）、タンパ（同▲13.2%）デトロイト（同▲13.0%）と続く。

また、住宅ブーム時に上昇率の高かった西部地域の都市では、その後の下落を牽引していたものの、11月は、前月比で上昇した5都市がいずれも西部地域の都市となるなど、全体の伸び率を押し上げ、以前とは様変わりした状況となっている。もっとも、ピークからの下落率が最も大きいのはラスベガス（▲55.6%）、フェニックス（同▲50.8%）で、ロスアンゼルス▲38.0%、サンフランシスコ▲37.7%等も依然全体を上回る下落率を見せている。なお、ピークからの下落率の最小はダラス（▲5.2%）であり、都市毎の相違は大きい。

S & P社では、「住宅価格は概ね回復しているものの、シャーロットやラスベガス、シアトル、タンパの4都市では、11月になって過去4年間の最低値を更新するなど、地域によっては異なる図

式も窺える。また、直近の数値は、季節的に強い夏期に比べると弱めに推移する時期に入っており、季節調整後のデータで 20 都市指数を見ると、14 都市で前月比が上昇しており、20 都市指数自体も前月比 0.2%と上昇を持続した。なお、今後については、1 年前より遥かに安定的であることは確かであるが、持続的な改善については不透明な状況にある」とコメントしている。

(図表3) ケース・シラー20 都市住宅価格指数の推移



(資料) S&P 社

(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。