

経済・金融 フラッシュ

米6月住宅販売～新築・中古販売ともに前月比減少に

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6月の住宅販売は、新築一戸建て販売、中古販売とも前月比で減少した。前年比では、昨年の住宅減税期限後に急減した新築販売ではプラスとなったが、中古販売では減少が続いた。

住宅販売市場では、歴史的な低金利水準や住宅価格下落等により購入余裕度指数が上昇する一方、高失業率等を背景とした差し押さえ物件が需給・価格の両面で販売市場を圧迫、また、貸出し基準の引き締めも販売を抑制しており、住宅シーズン入り後も底這い圏での動きが続いている。

（新築一戸建て住宅販売の動向）

1、6月新築一戸建て住宅販売は、年率31.2万戸と底這い持続

商務省が7月26日に発表した6月新築一戸建て住宅販売戸数は年率31.2万戸と5月（同31.5万戸）から▲1.0%減少、市場予想（同32万戸）をやや下回った。ただし、前年比では1.6%と、住宅減税期限後の減少を見せていた昨年6月（同30.7万戸）を若干上回った。

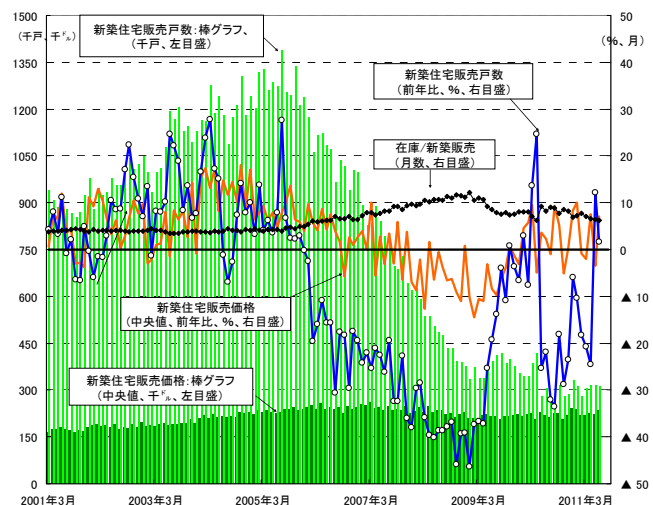
新築一戸建て住宅販売は、住宅減税期限後の昨年5月以降、それまでの最低値（1963年以降の現統計では81年9月の同33.8万戸）を下回る28.1～33.1万戸の低水準レンジでの推移が続いており、6月も上記のレンジ内での底這い圏の動きに留まった。

6月地域別販売状況では、北東部が前月比▲15.8%と落ち込みが大きかったが、構成比で過半を占める南部は同3.4%と増加するなど、まちまちの動きとなった。前年比でも、西部の23.2%から北東部の▲51.5%まで地域差が大きく、北東部の落ち込みが目立った。

6月新築一戸建て販売価格（中央値、季節調整前）は23.52万ドルと5月22.24万ドルから5.8%上昇、前年比でも7.2%の上昇となった。

6月末の在庫戸数は16.4万戸と前月（16.7万戸）から減少、これまでの過去最低値（1967年8月の18.1万戸）を更新する推移が続いている。また、販売月数比では6.3

（図表1）新築一戸建て住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）米商務省

ヵ月分と5月の6.4ヵ月分から低下、昨年4月（6.2ヵ月）以来の低水準となった。在庫は縮小しているが、下記の流通市場の改善が遅れており、なお、底入れしたとは言えない状況にある。

（中古住宅販売の動向）

2、6月中古住宅販売戸数は、年率477万戸と3ヵ月連続の減少

全米不動産協会（NAR）が7月20日に発表した6月中古住宅販売戸数は、年率477万戸（前月比▲0.8%、前年比▲8.8%）と前月（同481万戸）から減少、市場予想の同490万戸を下回った。

米国の中古住宅販売は、昨年4月末の住宅減税期限前に同580万戸と一時的に急増した後、同386万戸（昨年7月）まで急減少、本年1月には540万戸へと回復したが、その後は再び減少傾向を続けていた。

中古販売の9割近くを占める一戸建て販売は年率424万戸と前月比横ばい（前年比▲7.4%）、集合住宅は同53万戸（前月比▲7.0%、前年比▲18.0%）と前月から減少した。

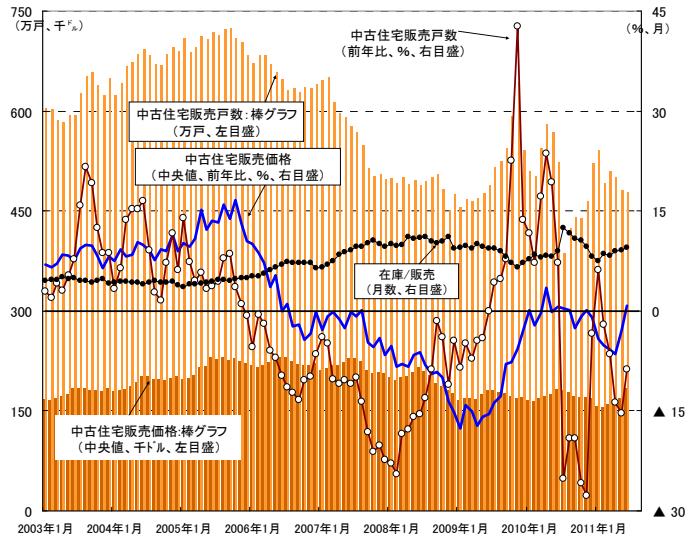
また、地域別の前月比では、中西部が1.0%、南部が0.5%と増加した半面、他の地域が減少するなどまちまちの動きとなったが、前年比では西部の▲2.6%から北東部の▲17.0%まで全ての地域で減少した。

6月の中古住宅販売価格（中央値、季節調整前）は、18.43万ドルと前月比8.9%の大幅上昇、2008年10月（18.64万ドル）以来の水準を回復した。前年比でも0.8%と7ヵ月ぶりのプラスに転じた。なお、住宅ブーム時のピーク（2006年7月）の23.03万ドルとの比較では▲20.0%の下落となる。

販売在庫は本年1月に336.9万戸（在庫月数は7.5ヵ月分）と最近のボトムをつけたあと増加傾向を見せ、6月は376.5万戸（前月比3.3%）と増加、昨年10月（386.3万戸）以来の高水準となった。販売減もあって月間販売比でみた6月在庫月数は9.5ヵ月となり、3ヵ月連続の上昇で昨年11月以来の高水準となった。住宅ブームだった2005年の月数平均（4.5ヵ月）の倍以上であり、在庫水準は重荷となっている。

発表元のNARでは、「6月の中古住宅販売は、契約申し込み後のキャンセル急増で停滞した。NAR会員の回答では6月のキャンセルは16%と前月の4%から急増、キャンセル急増の背景は明確ではないが、厳しい貸付基準と低い資産査定がその理由に含まれている。その他の販売減速要因としては、景気見通しの不確実性や連邦予算を巡る混乱等も契約締結意欲を削いだと思われる。住宅価格は急上昇したが、抵当処分物件のディスカウント率が30%と5月31%からやや緩んだことも影響した。また、2011年に入って以降、購入余裕度指数は記録的な高水準を維持しており、よ

（図表2）中古住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）NAR

り強い販売が期待されるはずであるが、雇用創出が期待を下回り、貸し出し基準の引き締めが買い手を遠ざけている。一部の銀行家は遠からず貸し出し基準は正常化すると見ているが、遅れば回復を遅らすことになりかねない。」としている。

また、住宅販売を巡る状況については、「フレディマックによる6月の30年固定抵当金利は4.51%と前月4.64%、4月4.84%等から低下、前年6月は4.74%だった。5月の物件購入シェアは住宅一次取得者が31%と5月36%、4月36%から低下、一年前の43%からは大幅減となった。そのほか19%が投資家に購入され（5月19%、4月20%、前年6月は13%）、残り50%が買い替え物件となる（5月は45%）。また、現金購入物件の比率は29%（前年6月は24%）と5月30%、4月31%から低下した。」と説明している。

(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。