経済･金融フラッシュ

米8月住宅販売～中古販売増の一方、新築販売は落ち込む

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

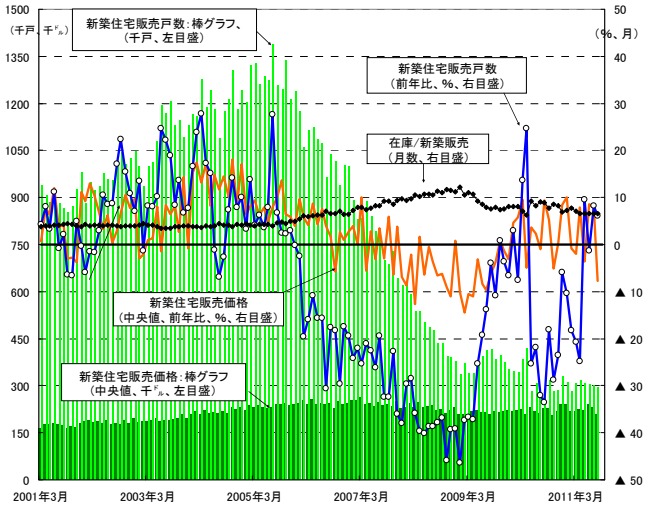
（新築一戸建て住宅販売）

1、８月新築一戸建て住宅販売は、年率 29.5 万戸と６ヵ月ぶりの 30 万戸割れ

商務省が９月 26 日に発表した８月**新築一戸建て住宅販売戸数**は年率 29.5 万戸と６ヵ月ぶりに 30 万戸台を割り込んだ。７月（同 30.2 万戸）から▲2.3%減少したが、市場予想（同 29.3 万戸）はやや上回った。

前年比では 6.1%増となったが、これは前年８月が住宅減税期限後の不振で落ち込みが大きかったことによる。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 27.8～33.1 万戸の低水準のレンジ内での推移が続いており、８月は上記レンジの下限に近づいた形となった。

（図表 1）新築一戸建住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）米商務省

８月**地域別販売状況**では、中西部が前月比 8.2%と上昇、同地域の回復が目立ったが、構成比で過半を占める南部は同▲2.4%の減少、西部やハリケーンの影響があった北東部はそれ以上の減少率となった。前年比でも、中西部が 65.6%の急増を見せ、西部が 9.3%増となったものの、北東部が▲36.7%と減少するなど地域差が大きかった。

８月**新築一戸建て販売価格**（中央値、季節調整前）は 20.91 万ドルと７月 22.89 万ドルから▲8.7%下落、前年比でも▲7.7%下落となった。

８月末の**在庫戸数**は 16.2 万戸と前月（16.4 万戸）から減少、2007 年４月（54.8 万戸）以降の減少を持続、住宅ブーム以前の過去最低値（1967 年８月の 18.1 万戸）を更新する推移が続いている。一方、販売月数比では 6.6 ヵ月分と７月の 6.5 ヵ月分から上昇、最近５ヵ月はほぼ横ばいに推移している。在庫数は縮小しているが、販売市場の不振により、販売月数比での改善は足踏み状態にある。

Copyright ©2011 NLI Research Institute All rights reserved

（中古住宅販売の動向）

２、８月中古住宅販売戸数は、年率 503 万戸と３月以来の水準を回復

全米不動産協会（ＮＡＲ）が先週発表した８月**中古住宅販売戸数**は、年率 503 万戸（前月比 7.7%、前年比 18.6%）と昨年 11 月以来の低水準に落ち込んでいた前月（同 467 万戸）から回復、市場予想の同 475 万戸を上回った。

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、その後は再び弱含みの推移を続けている。

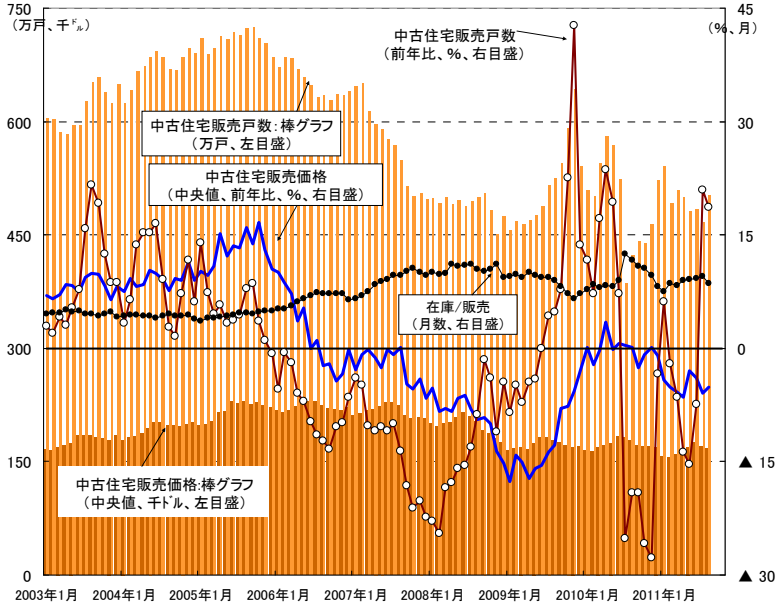
中古販売の９割近くを占める一戸建て販売は年率 447 万戸と前月比 8.5%（前年比 20.2%）、集合住宅は同 56 万戸（前月比 1.8%、前年比 8.3%）といずれも前月から増加した。

また、**地域別**の前月比では、西部が 18.3%、南部が 5.4%と増加、他の２地域も増加を見せ、前年比でも中西部の 26.7%、西部の 20.6%等、全ての地域で増加した。

８月の**中古住宅販売価格**（中央値、季節調整前）は、16.83 万ドルと前月比▲1.2%の下落、３ヵ月ぶりに 17 万ドルを割り込んだ。前年比でも▲5.1%と９ヵ月連続で下落した。差し押さえ物件の取引増が影響している。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▲26.9%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を見せていたが、８月は 357.7 万戸と前月比▲3.0%の減少、月間販売比でみた８月在庫月数も 8.5 ヵ月と７月 9.5 ヵ月から減少した。ただし、住宅ブームだった 2005 年の月数平均（4.5 ヵ月）の倍近くあるなど、在庫水準は依然重荷となっている。

（図表2）中古住宅販売・価格の推移　（月別）



（資料）NAR

 Copyright ©2011 NLI Research Institute All rights reserved

発表元のＮＡＲでは、住宅販売を巡る状況について以下のようにコメントしている。

「８月は幾つかのポジティブな要因があった。先月の契約の遅れのずれ込みのほか、高い購入余裕度指数、家賃上昇等が購入動機となった。そうした中で、投資家は差し押さえ物件の購入に積極的だった。８月の物件購入シェアは、バーゲンハンティングやインフレヘッジを狙った投資家の動きを背景に、22%が投資家に購入され（7 月 18%）、住宅一次取得者が 32%と 7 月 32%から横ばい、残り 46%が買い替え物件となった（７月は 50%）。投資家に多い現金購入物件の比率は 29%（７月も 29%）だった。東海岸はハリケーンの影響を受けたため、地域別では北東部の増加率が最小（前年比 2.7%）となった。９月も別のハリケーンの影響を受けたが、こうした契約の遅れ等は、今後の販売の上乗せ要因となる。また、洪水保険プログラムの動向は、冷え込んだ住宅市場に大きな影響を与えよう。」

「フレディマックによる８月の 30 年固定抵当金利は 4.27%と前月 4.55%から低下（先週には 4.09%の過去最低を記録）するなど、８月の中古住宅市場は、住宅価格下落や金利の低下で、安定した職業と高いクレジットスコアを保持している人にとっては、申し分の無い購入条件を提供している。その一方で、住宅ローンの拒絶等で契約申し込み後のキャンセルも急増しており、NAR 会員の回答では８月のキャンセルは 18%と前月の 16%から増加、前年８月の９%からは倍増している。厳しい貸付基準と低い資産査定が障壁となっている」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。