

# 経済・金融 フラッシュ

## 米5月住宅販売～新築販売は、 2年ぶりの高水準に

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

5月住宅販売は、新築一戸建て販売が前月比で増加する一方、中古住宅販売は減少するなどまちまちな動きとなったが、前年比ではいずれも堅調な伸びが続いた。暖冬の影響が大きかった年初の状況を住宅需要期に入っても維持した形となっており、冷え込んでいた住宅市場が回復を強めるのか、今後の動きが注目される状況となっている。

### （新築一戸建て住宅販売）

#### 1、5月新築一戸建て住宅販売は、年率 36.9 万戸と 2 年ぶりの高水準

商務省発表の5月新築一戸建て住宅販売戸数は年率 36.9 万戸と 2010 年 4 月(同 42.2 万戸)以来となる 2 年ぶりの高水準となった。前月比では 7.6%、前年比では 19.8%増となり、市場予想(同 34.7 万戸)を上回った。

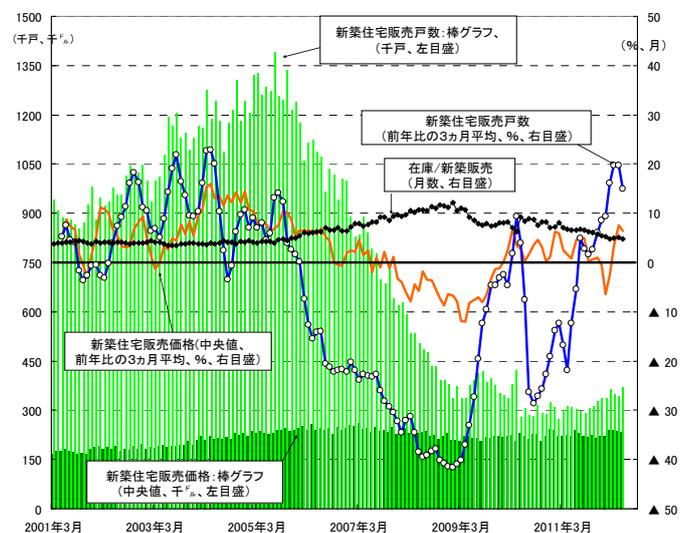
新築一戸建て住宅販売は、今年に入ってから堅調に推移しているが、暖冬の影響の剥落する住宅需要期に入ってから堅調を維持していることから、今後の動向に注目が集まっている。もっとも、住宅ブーム時の 2005 年 7 月には同 138.9 万戸を記録しており、現状はその 1/4 程度に過ぎない。

地域別の販売状況では、北東部が前月比 36.7%と急伸、構成比で過半を占める南部も同 12.7%と増加が大きかった。半面、中西部が▲10.6%の減少、西部も▲3.5%減少するなどまちまちな動きを見せた。ただ、前年比では、北東部が 127.8%の大幅増を見せ、南部が 16.6%増となるなど全ての地域で増加している。

新築一戸建て販売価格(中央値、季節調整前)は 23.45 万ドルと 4 月から▲0.6%下落したが、前年比では 5.6%の上昇となった。

5月末の在庫戸数は 14.5 万戸と前月(14.4 万戸)から若干の増加ながら 2007 年 4 月(54.8

(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

万戸)以降減少が続いていたため、増加したのは5年ぶりとなる。ただし、依然として住宅ブーム以前の過去最低値(1967年8月の18.1万戸)を下回る低水準での推移に留まる。一方、販売月数比の在庫では4.7ヵ月分と4月の5.0ヵ月分から低下、こちらは2005年10月(4.4ヵ月分)以来の低水準となる。在庫戸数増が販売市場の好転を示すものとなるのか、今後の動向が注目される。

### (中古住宅販売の動向)

## 2、5月中古住宅販売戸数は、前月比減少も前年比での増加を持続

全米不動産協会(NAR)が先週発表した5月中古住宅販売戸数は、年率455万戸(前月比▲1.5%、前年比9.6%)と前月から減少、市場予想の同457万戸を若干下回り、今年に入って2番目の低水準となった。もっとも前年比では1割前後上回る水準での推移が続くなど、暖冬で年初に押し上げられた後も概ね回復基調は維持されていると言えよう。

中古販売の9割近くを占める一戸建ては年率405万戸と前月比▲1.0%(前年比10.4%)、集合住宅は同50万戸(前月比▲5.7%、前年比4.2%)といずれも前月から減少した。

また、地域別の前月比では、中西部が1.0%と増加したほかは、全ての地域で減少したが、前年比では、中西部の19.5%を筆頭に全ての地域で増加している。

5月中古住宅販売価格(中央値、季節調整前)は、18.26万ドルと前月比5.1%上昇し、2008年10月(18.65万ドル)以来の高水準を回復した。前年比では7.9%の上昇となる。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▲20.7%の下落となる。

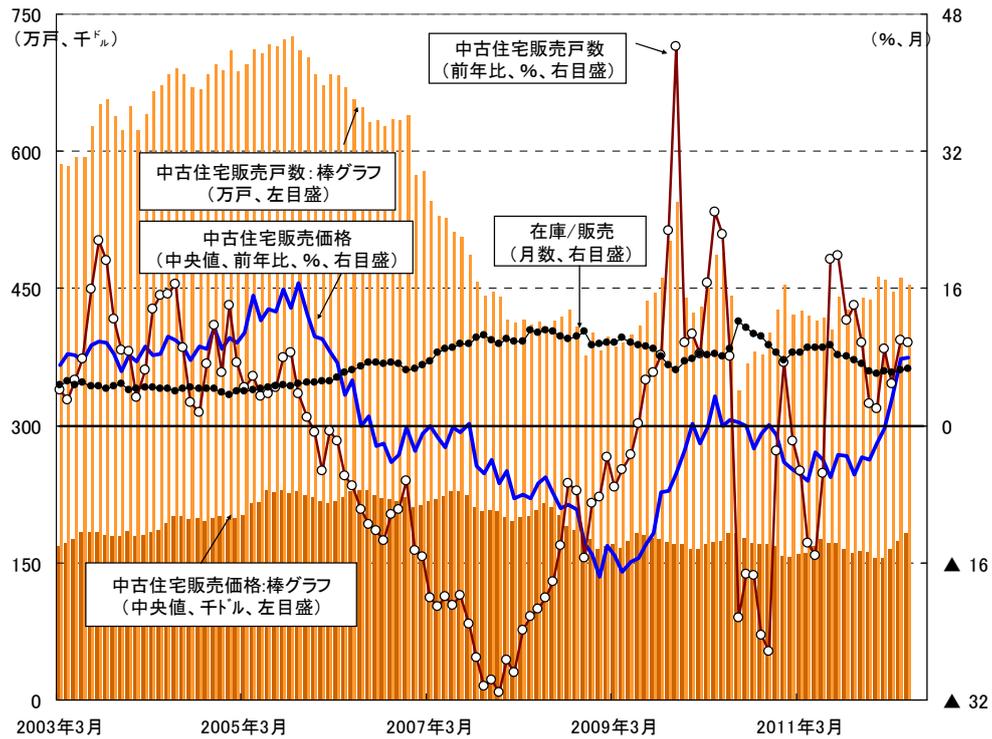
販売在庫は本年3月に232.0万戸(在庫/販売月数は6.2ヵ月分)と最近のボトムをつけたあと増加を見せた。5月は249.0万戸と前月比▲0.4%と減少したが、月間販売比でみた在庫月数は6.6ヵ月と前月(6.5ヵ月)から増加した。同月数は、ピークとなる2010年7月(12.1ヵ月分)から半減するなど在庫調整は進展しているものの、住宅ブームだった2005年の月数平均(4.5ヵ月)との比較では依然高水準にある。

### ●発表元のNARによる中古住宅販売状況についてのコメントは以下の通り

- 5月は供給面の制約により販売が抑制された。販売戸数は前年比での増加傾向を維持し、販売価格も上昇傾向を維持した。この春は、従来ほど季節的な在庫増が見られず、地域によっては在庫不足が続くなど、前月比マイナスの背景も需要の鈍化というより在庫不足による所が大きい。
- 特に西部地域では、最上位を除くほとんどの価格帯で需給がタイトになっている。差し押さえ処分物件では、物件以上に買い手が多く、業者は処分手続きの迅速化を要請している。そのほか、フロリダでも多くの地域で在庫不足が生じている。これらは現在の過剰な信用基準の引き上げと頭金支払い増といったマイナス要因にもかかわらず生じている。
- フレディマックによる5月の30年固定抵当金利は3.80%と前月3.91%から低下、前年5月(4.64%)からは大幅に低下しており、1971年のデータ開始以降の最低値にある。
- 5月の抵当処分物件等(含むショートセール)は25%と前月の28%から低下、前年5月の31%を大きく下回った。また、5月の差押物件の処分価格は平均19%のディスカウントとなっている。

- こうした差し押さえ物件の購入は住宅一次取得者と現金購入の投資家との競争になっているが、5月全体の物件購入シェアは、住宅一次取得者が34%と4月35%から低下、投資家は17%（4月20%）となっている。なお、投資家に多い現金購入物件の比率は28%（4月は29%）だった。

(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。