

経済・金融 フラッシュ

米8月住宅販売は、中古販売が急増も新築販売は伸び悩む

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

8月の米住宅販売では、前月比で中古住宅販売が急増する中、新築一戸建て販売は好調だった前月をわずかに下回った。もっとも前年比では、それぞれ9.3%、27.7%といずれも高い伸びを続けるなど回復傾向が続いている。また、前年比の8月販売価格も、中古9.5%、新築17.0%と上昇しているが、新築販売価格が前月比11.2%と急伸したのが注目された。住宅市場の改善には楽観的な見方が広がっているが、これまでの落ち込みが顕著なだけに現状水準は未だ低く、平常水準への道のりは遠い。

(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37.3万戸と伸び悩む

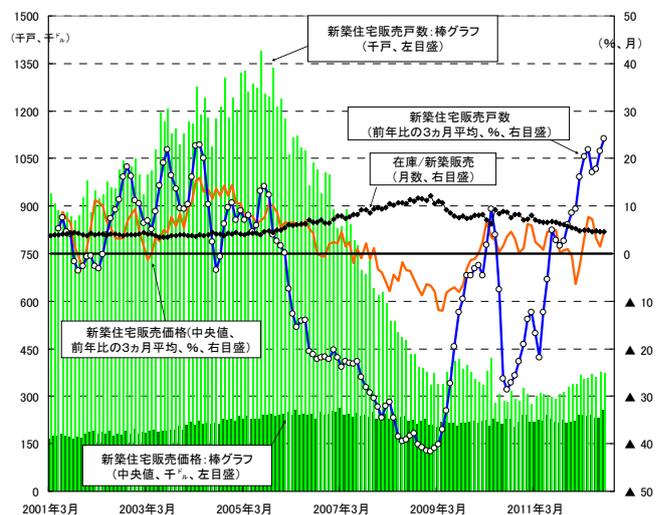
米商務省が9/26発表した8月新築一戸建て住宅販売戸数は年率37.3万戸と市場予想(同38万戸)を下回った。また、前月比▲0.3%と前月(37.4万戸)を下回ったが、前月は2010年4月(同42.2万戸)以来の高水準である。8月前年比は27.7%増と伸張、昨年10月にプラスに転じた後、上昇傾向を高めている(図表1)。

新築一戸建て住宅販売は、昨年2月(27.3万戸)をボトムに底這いの動きにあったが、今年に入ってから増加傾向を見せている。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、現状はその1/4程度の低水準にあり、今後の回復が期待されている。

地域別の販売状況では、北東部が前月比20.0%と急増したが、その他の地域は小幅の増減に留まり、構成比で5割弱を占める南部は同▲4.9%と唯一の減少となった。また、前年比でも西部が64.6%、北東部が56.5%と大幅増を見せたのに対し、南部は11.5%増に留まるなど最も出遅れた地域となっている。

新築一戸建て販売価格(中央値、季節調整前)は25.69万ドル、前月比11.2%と急伸、前年比

(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

では17.0%の上昇となった。同水準はリセッション突入前の2007年3月(26.26万ドル)以来となる。

8月末の**在庫戸数**は14.1万戸と前月から横ばい、2007年5月以降続いている減少傾向はここにきて底這いの動きに転じつつある。既に現状の在庫は、住宅ブーム以前の過去最低値(1967年8月の18.1万戸)をも下回るなど極めて低水準にある。販売月数比の在庫では4.5ヵ月分と前月に同じだったが、こちらも2005年10月の4.4ヵ月分以来の低水準となる。

(中古住宅販売の動向)

2、8月中古住宅販売戸数は482万戸と改善続く

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482万戸(前月比7.8%、前年比9.3%)と急増、市場予想の同456万戸を大きく上回り、2010年5月以来の高水準となった。前年比でのプラスは昨年7月以降、14ヵ月連続で増加が続くなど、回復傾向は次第に鮮明化しつつある。

中古販売の9割弱を占める一戸建て住宅は年率430万戸と前月比8.0%(前年比10.0%)と急増、集合住宅も同52万戸(前月比6.1%、前年比4.0%)と続伸した。

また、**地域別**では全ての地域で前月比7%以上の増加を見せたが、前年比では中西部の17.9%増から、西部の0%まで増加幅が大きかった。

8月の**中古住宅販売価格**(中央値、季節調整前)は、18.74万ドルと前月比▲0.2%下落したものの、前年比では9.5%の上昇と6ヵ月連続の上昇が続いた。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▲18.6%の下落となる。

8月**販売在庫**は247万戸、前月比2.9%と連月で増加、今年に入ってから230万戸~250万戸の底這い圏での動きとなっているが、前年比では▲18.2%の大幅減となる。月間販売比でみた在庫月数は6.1ヵ月と連月で低下、前年の8.2ヵ月からは▲25.6%の減少と大幅な改善を見せた。また、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の進展を窺わせるが、住宅ブームだった2005年の月数平均(4.5ヵ月)は依然上回る。

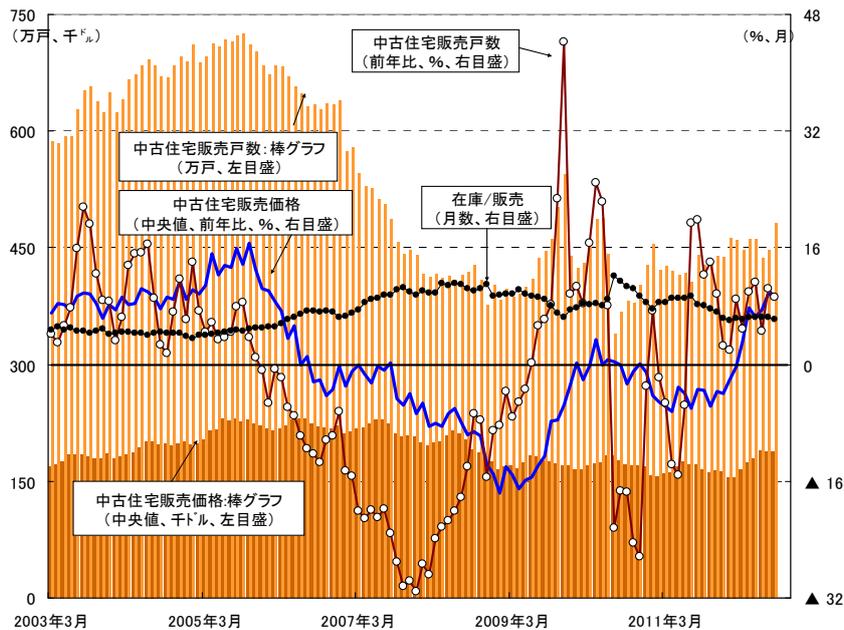
●発表元のNARによる関連情報、コメントは以下の通り

- 8月販売価格は上昇傾向を維持、多くの買い手が高い購入余裕度指数の恩恵を受けている。在庫は多くの地域でバランスしているが、西部とフロリダでは在庫不足から価格上昇圧力が窺える。
- 前年比の住宅価格は9.5%と6ヵ月連続で上昇、これほどの期間上昇が続いたのは2006年5月以来のこととなる。また、8月の上昇率も2006年1月(前年比10.1%)以来の大ききさとなる。
- 住宅市場の改善は厳しい住宅ローンの貸し出し基準の下で生じているものであり、このことは過去5年間にかなりの住宅需要が蓄積されていることを示している。
- 8月の売却までの期間(中央値)は70日、7月の69日より増えたが前年8月の92日からは▲23.9%の減少となる。また、8月取引の32%は1ヵ月未満での売却となる一方、19%は6ヵ月以上かかっている。
- フレディマックによる8月の30年固定抵当金利は3.60%となり、1971年のデータ開始以降の

最低値を更新した前月 3.55%から上昇したものの、前年8月（4.27%）からは大幅に低下している。

- 8月の抵当処分物件等（含むショートセール）の比率は22%と前月の24%から低下、前年8月の31%を大きく下回った。また、8月の差押物件の処分価格は平均19%のディスカウント（ショートセールは同13%）となっている。
- なお、8月全体の物件購入シェアは、住宅一次取得者が31%と7月34%から低下（前年8月は32%、NARでは健全な市場における同比率は40%程度と見ており、現状は一次取得者の安価な物件の市場がタイトであること、必要以上に借入れ基準が高いこと等が原因と見ている）。
- また、投資家に多い現金購入物件の比率は27%（前年8月は29%）、投資家の物件購入シェアは18%（7月16%、前年8月は22%）だった。
- 今年の販売戸数は昨年を8～10%を上回るだろうが、買い手は住宅ローンの獲得に悩まされている。信用上問題のない大部分の人にファイナンスがつくのであれば、住宅販売は10～15%高まり、関連の経済活動で年間数十万人の雇用を創出するだろう。

（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。