

経済・金融 フラッシュ

米12月住宅販売は増勢一服の動きながら、前年比は堅調維持

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

12月の米住宅販売では、前月比では新築一戸建て、中古販売ともに減少に転じた。ただし、前年比では、それぞれ8.8%、12.8%と堅調な伸びを維持するなど回復傾向が続いている。また、前年比の12月販売価格も、新築13.9%、中古11.5%と上昇傾向にあるなど、販売減は一時的で、住宅市場の改善は持続していると思われる。ただ、これまでの落ち込みが顕著なだけに現状水準は低く、平常水準へ回復には時間を要しよう。

（新築一戸建て住宅販売）

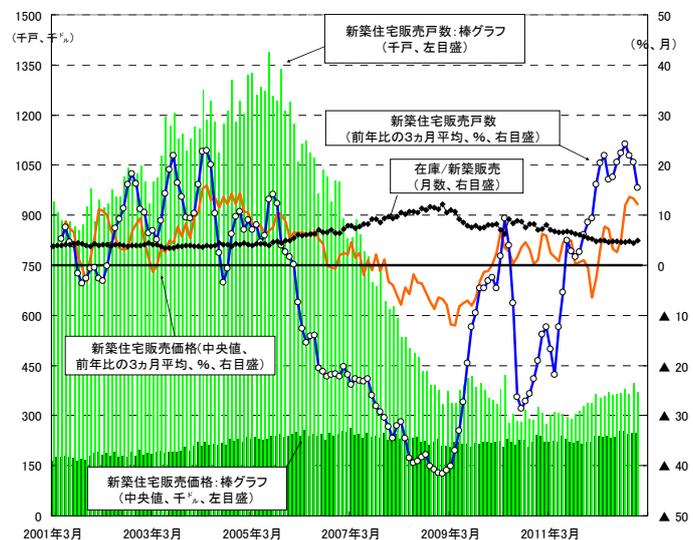
1、12月新築一戸建て住宅販売は、年率36.9万戸に減少

米商務省が1/25発表した12月新築一戸建て住宅販売戸数は年率36.9万戸と市場予想（同38.5万戸）を下回った。前月比では▲7.3%の急減少となったが、これは前月が37.7万戸から39.8万戸へと上方修正され、2010年4月以来（同42.2万戸）の高水準となったことが大きい。なお、前年比では8.8%と15ヵ月連続の増加を見せ、増加傾向を維持した(図表1)。

新築一戸建て住宅販売は、2011年2月(27.3万戸)をボトムにしばらく底這いの動きを見せた後、2012年に入ってから増加傾向を辿っている。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、現状はその3割弱の低水準にあり、今後の回復が期待されている。

地域別の販売状況では、中西部が前月比21.3%と大幅増を見せ唯一の増加地域となったが、構成比で過半を占める南部が同▲8.4%と減少、他の2地域では二桁の減少となった。一方、前年比では南部が15.6%、北東部が20.0%と増加を見せたのに対し、中西部が▲1.7%、西部が▲1.2%と減少している。

（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

新築一戸建て販売価格(中央値、季節調整前)は24.89万ドル、前月比1.3%、前年比では13.9%の上昇となる。販売価格は、昨年9月(25.46万ドル)にリセッション突入前の2007年3月(26.26万ドル)以来の水準に上昇、その後は高水準で一進一退の推移を見せている。

12月末の在庫戸数は15.1万戸と前月から1.3%増加。在庫戸数はここにきて底打ち的な動きを見せつつあり、2007年3月以降持続している前年比の減少も、12月は▲0.7%と減少幅を縮小している。また、現状の在庫は、住宅ブーム以前との比較では、過去最低値(1967年8月の18.1万戸)を下回って推移するなど極めて低水準にある。なお、販売月数比の在庫では4.9ヵ月分と前月4.5ヵ月分から上昇、底打ちの動きを見せている。

(中古住宅販売の動向)

2、12月中古住宅販売戸数は494万戸と高水準ながら伸び悩む

全米不動産協会(NAR)が発表した12月中古住宅販売戸数は、年率494万戸(前月比▲1.0%、前年比12.8%)と2009年11月以来の高水準へと急増した前月から減少、市場予想(510万戸)を下回った。一方、前年比では増加となったが、2011年7月以降18ヵ月連続の増加となるなど、回復傾向が持続している。この結果、年間の販売戸数は465万戸となり、2011年から9.2%の増加、2007年(503万戸)以降では最大となった。

中古販売の9割弱を占める一戸建て住宅は年率435万戸、前月比▲1.4%(前年比11.5%)と減少、集合住宅は同59万戸、前月比1.7%(前年比では22.9%)と続伸、集合住宅の好調が続いている。地域別の販売状況は、前月比では、西部の5.1%から中西部の▲5.9%までまちまちの動きだった。ただし、前年比では中西部の15.5%を筆頭に全ての地域で増加した。

12月の中古住宅販売価格(中央値、季節調整前)は、18.08万ドル、前月比0.8%と連月の上昇、前年比では11.5%と10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▲21.5%の下落となる。

12月販売在庫は182万戸、前月比▲8.5%、前年比では▲21.6%、2012年の最大値(4月250万戸)からは▲27.2%の大幅減となる。月間販売比でみた在庫月数も4.4ヵ月と急低下、住宅ブームだった2005年5月(4.3ヵ月)以来の低水準となっている。

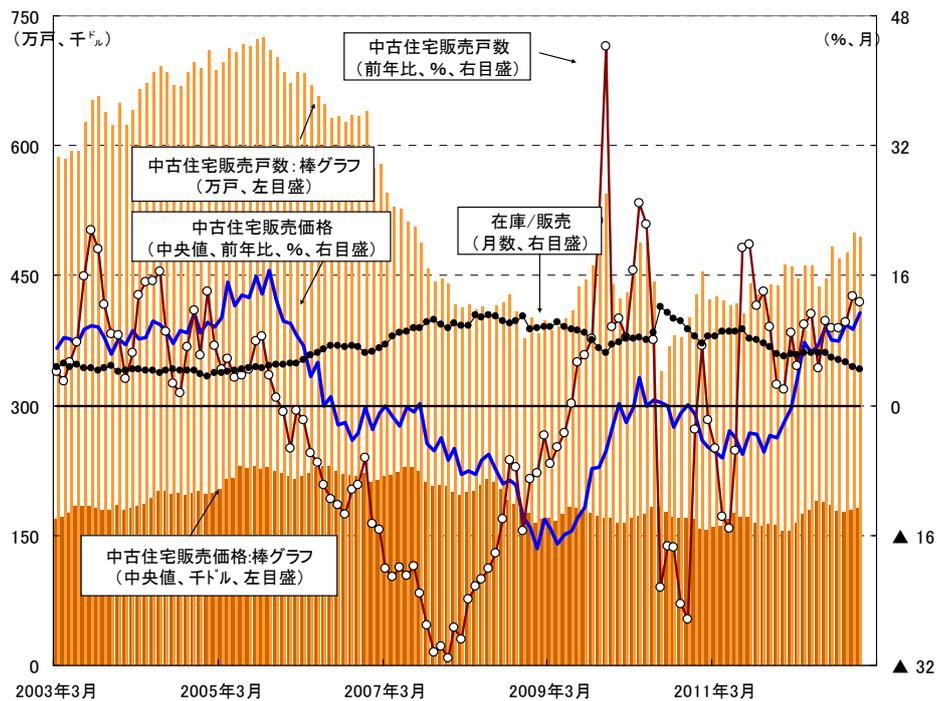
(NARのコメント)

●発表元のNARでは「ペントアップデマンドが流入」とコメント

- 記録的な低金利が買い手を支援、溜まっていたペントアップデマンドが市場を押し上げている半面、在庫の逼迫と、厳しい住宅ローンの貸し出し基準が販売を抑制している。リセッション以降様子見にあった多くの潜在的な買い手が、金融面における余裕と住宅価格等の市場回復もあって、昨年初より市場への参入が続いている。雇用増や世帯形成の増加が住宅市場に追い風となり、2013年も販売・価格を押し上げるだろう。
- 12月の売却までの期間(中央値)は73日で11月の70日より長期化、前年12月の99日からは▲26.3%の縮小となる。また、12月取引の31%は1ヵ月未満で売却されている。
- フレディマックによる12月の30年固定抵当金利は3.35%と前月と同値、前年12月(3.96%)からは大幅に低下している。

- 12月の抵当処分物件等（含むショートセール）の比率は24%と前月の22%から上昇したものの、前年12月の32%は大きく下回った。また、12月の差押物件の処分価格は平均17%のディスカウント（ショートセールは同16%）だった。
- 12月の物件購入シェアは、住宅一次取得者が30%で11月と同じ、前年12月は31%だった。また、投資家に多い現金購入物件の比率は29%（11月30%、前年12月は31%）、投資家の物件購入シェアは21%（11月19%、前年12月は21%）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。