

経済・金融 フラッシュ

米1月新築住宅販売が前月比 15.6%と急増～中古販売は小幅増

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

1月の米住宅販売は、前月比では新築一戸建てが急増、中古販売も小幅な増加を保った。また、前年比では、それぞれ28.9%、9.1%と堅調な伸びを維持するなど回復傾向が続いている。月間販売比でみた在庫月数は、新築販売で4.1ヵ月分、中古販売で4.2ヵ月分と、それぞれ住宅ブームだった2005年以来の低水準に落ち込んでおり、地域によっては、在庫逼迫が販売増の大きなネックとなりつつある。

(新築一戸建て住宅販売)

1、1月新築一戸建て住宅販売は、前月比15.6%の急増

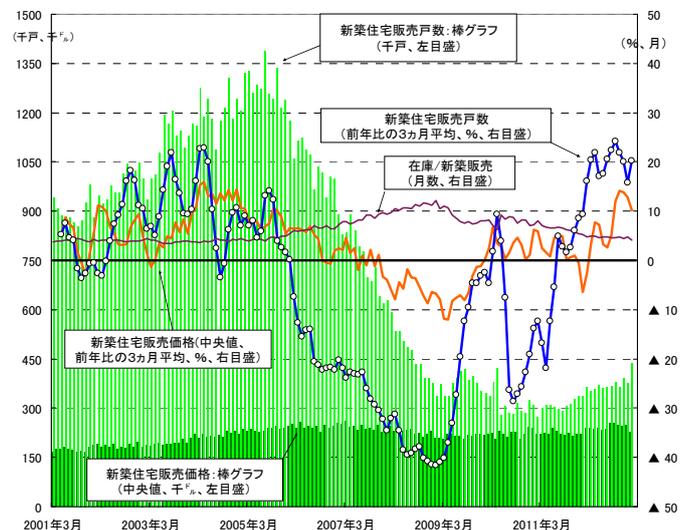
米商務省が2/26発表した1月新築一戸建て住宅販売戸数は年率43.7万戸と市場予想(同38万戸)を大幅に上回り、前月比15.6%の急増となった。2008年7月(同47.7万戸)以来の高水準となる。なお、前年比では28.9%となり、16ヵ月連続の増加を見せた(図表1)。

新築一戸建て住宅販売は、2011年2月(27.3万戸)をボトムに回復に向かい、2012年に入ってから増加傾向を強めていた。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割強の低水準に留まっており、今後の回復が期待されている。

地域別の販売状況では、西部が前月比45.3%、北東部が同27.6%と大幅増を見せ、その他の地域も増加した。一方、前年比でも、西部が前月比60.3%、北東部が同54.2%と大幅増を見せ、その他の地域が続いた。

新築一戸建て販売価格(中央値、季節調整前)は22.64万ドル、前月比▲9.4%、前年比では2.1%となった。買いやすい価格帯の物件増が販売を促進した形である。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

(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

は低下推移を見せている。

1月末の**在庫戸数**は15.0万戸と前月から横ばい、前年比では0.7%増となる。在庫戸数は昨年8月の14.3万戸を最近のボトムに緩やかな増加を見せている。しかし、現状の在庫水準は、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、歴史的に極めて低水準にある。また、1月販売月数比の在庫も4.1ヵ月分と前月4.8ヵ月分から急低下、2005年7月(4.0ヵ月)以来の低水準となっている。

（中古住宅販売の動向）

2、1月中古住宅販売戸数は492万戸と小幅増

全米不動産協会（NAR）が発表した1月**中古住宅販売戸数**は、年率492万戸（前月比0.4%、前年比9.1%）と前月、市場予想(それぞれ490万戸)を共に上回ったが、2009年11月以来の高水準へと急増した昨年11月(同496万戸)以降、高止まりの状況にある。一方、前年比では、2011年7月以降19ヵ月連続の増加となるなど回復傾向を継続している。

中古販売の9割弱を占める一戸建て住宅は年率434万戸、前月比0.2%（前年比8.5%）と微増、集合住宅も同58万戸、前月比1.8%（前年比では13.7%）と増加、集合住宅の高い伸びが続いている。**地域別の販売状況**は、前月比では、西部が前月比▲5.7%と減少したものの、その他の地域は増加した。前年比でも、中西部の17.2%を筆頭に西部を除く全ての地域で増加した。

1月の**中古住宅販売価格**（中央値、季節調整前）は17.36万ドル、前年比では12.3%と昨年5月以来の上昇が続いた。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▲24.6%の下落となる。

1月**販売在庫**は174万戸、前月比▲4.9%、前年比では▲25.3%、2012年の最大値（4月250万戸）からは▲30.4%の大幅減となる。月間販売比でみた在庫月数も4.2ヵ月と一段の低下を見せるなど、住宅ブームだった2005年4月（4.2ヵ月）以来の低水準となっている。

（NARのコメント）

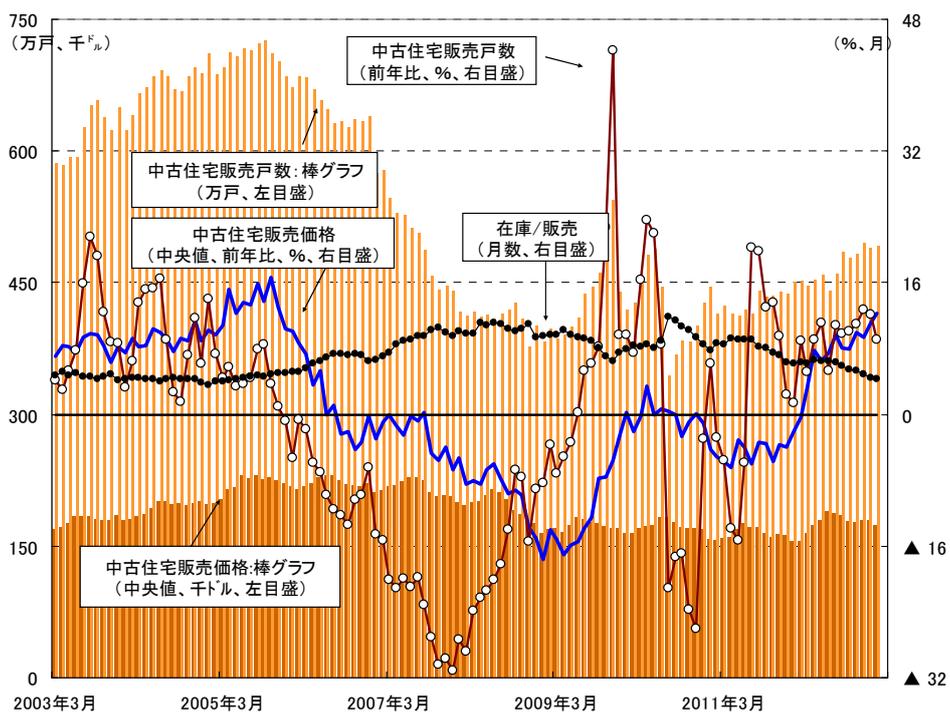
●発表元のNARでは「在庫逼迫が販売の抑制要因」とコメント

- 住宅販売市場は拡大を続け、販売価格も年々確りしてきた。西部を除き販売が増加したが、減少した西部を含め、買い手が多いなか売り手が少なく、在庫の逼迫が販売の抑制要因となっている。実際、現在の在庫戸数はデータの取れる1999年以降の最低水準にある。春頃には季節的な在庫増が期待できるが、買い手増や価格上昇を避けうるほどのものではないかもしれない。
- こうした環境では、買い手の利益を守るため、取引は迅速に行われ、一般的な売却の取引期間はおよそ4週間、前年より早まっている。1月の売却までの期間（中央値）は71日で前月の73日より短期化、前年1月の99日間からは▲28.3%の縮小となる。また、1月取引の31%は1ヵ月未満で売却された。
- フレディマックによる1月の30年固定抵当金利は3.41%と、過去最低だった前月の3.35%から上昇したが、昨年1月（3.92%）からは大幅に低下している。
- 1月の抵当処分物件等（含むショートセール）の比率は23%と前月の24%から低下、昨年1月の35%からは大きく低下している。また、1月の差押物件の処分価格は平均20%のディスカ

ウント（ショートセールは同 12%）だった。

- 1月の物件購入シェアでは、住宅一次取得者が 30%で前月と同じ、昨年 1月は 31%だった。また、投資家に多い現金購入物件の比率は 28%（12月 29%、昨年 1月は 31%）、投資家の物件購入シェアは 19%（12月 21%、昨年 1月は 23%）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證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。