

経済・金融 フラッシュ

米4月中古住宅販売は3年半ぶりの高水準～新築販売も前年比29%の増加

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

4月の米住宅販売は、前月比では新築一戸建て・中古販売がともに増加、前年比でも、それぞれ29.0%、9.7%の高い伸びとなるなど回復推移が続いた。また、販売価格が新築で前月比7.6%、中古で4.8%となるなど価格上昇が急となっている。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5.2ヵ月分と中古販売在庫での上昇が大きかったものの、中古販売市場では、低価格帯を中心に在庫逼迫が販売を抑制する状況が続いている。

（新築一戸建て住宅販売）

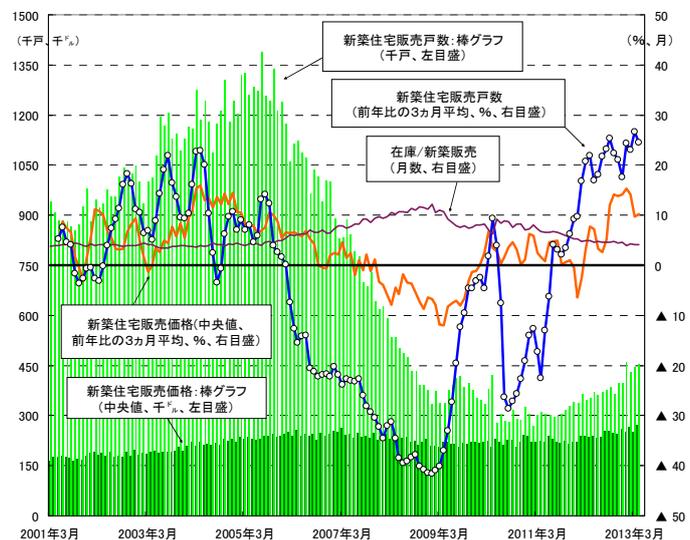
1、4月新築一戸建て住宅販売は、前年比29%増

米商務省が発表した4月新築一戸建て住宅販売戸数は年率45.4万戸（前月比2.3%）と市場予想（同42.5万戸）や前月（同44.4万戸）を上回った。45.8万戸に急増した1月（前月比15.6%）を除けば、2008年7月以来の高水準となる。また、前年比では29.0%と20%台が続き、19ヵ月連続の増加となった。

新築一戸建て住宅販売は、2011年2月（27.0万戸）をボトムに回復に向かい、2012年1月以降は前年比で二桁の伸びを続け、2013年1月以降は40万戸台での推移を見せている。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3割程度の低水準に過ぎないが、半面、今後の回復余地は大きい（図表1）。

地域別の販売状況では、全米四地域のうち、西部が前月比10.8%、南部が3.0%と増加した一方、北東部が▲16.7%、中西部は▲4.8%と減少するなど地域別の相違が大きかった。ただ、前年比では、全体の過半のシェアを占める南部が37.5%と首位にあり、1月に突出的な急増を見せた西部が26.8%と続き、その他の地域もすべて増加している。

（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27.16万ドル、前月比8.3%、前年比では14.9%と急伸した。最近の中心的な水準である25万ドル前後を大きく上回り、過去最高となった。なお、高価格住宅の販売増を背景に、平均価格も33.08万ドル(前月は28.67万ドル)と急伸している。

4月末の**在庫戸数**は15.6万戸と前月(15.1万戸)から3.3%、前年比では7.6%の増加となった。在庫戸数は昨年7月の14.2万戸をボトムに緩やかな増加を見せている。しかし、現状の在庫戸数は極めて低水準にあり、住宅ブーム以前の最低値(1967年8月の18.1万戸)を下回って推移している。販売月数比の在庫は4.1ヵ月分と前月から横ばいに留まったが、2004年10月(3.8ヵ月)以来の低水準となった1月(3.9ヵ月分)のボトムからはやや上昇している。

(中古住宅販売の動向)

2、4月中古住宅販売は3年半ぶりの高水準～販売価格が続伸

全米不動産協会(NAR)が発表した4月中古住宅販売戸数は、年率497万戸(前月比0.6%、前年比9.7%)と前月(494万戸)から増加したが、市場予想(499万戸)は下回った。ただ、最近のピークだった昨年11月(496万戸)を僅かながら上回り、2009年11月(544万戸)以来となる3年半ぶりの高水準となった。また前年比では2011年7月以降、22ヵ月連続の増加となるなど回復傾向が続いている。

中古販売の9割弱を占める一戸建て住宅は年率438万戸、前月比1.2%(前年比9.0%)と増加、一方、集合住宅は同59万戸、前月比▲3.3%(前年比では15.7%)と前月から減少した。**地域別**では、中西部が前月比▲3.4%と減少したが、その他の地域は増加、特に構成比の大きい南部は同2.0%と伸びが最も高かった。前年比では、南部の14.9%を筆頭に全ての地域で増加した。

4月の**中古住宅販売価格**(中央値、季節調整前)は19.28万ドルと前月(18.39万ドル)から上昇、高価格住宅の販売増を背景に前年比では11.0%と、5ヵ月連続で二桁台の伸びが続いた。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▲16.3%の下落となる。

4月**販売在庫**は216万戸、前月比では11.9%と急増したものの、2012年の最大値(4月250万戸)と比較される前年比では▲13.6%の減少となった。また、月間販売比でみた在庫月数は5.2ヵ月と昨年10月以来の水準を回復したが、在庫逼迫が緩和される6ヵ月は下回る。最近のボトムは今年1月(4.3ヵ月)で、2005年4月(4.2ヵ月)以来の低水準を記録していた。地域や価格帯による偏りが大きいものの、特に、低価格住宅では在庫逼迫感が強い。

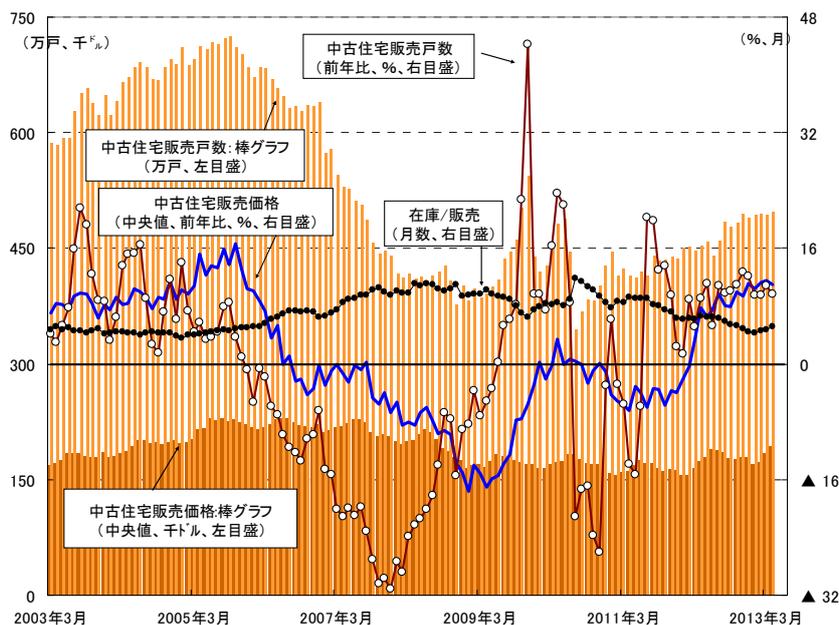
(NARのコメント)

- 発表元のNARは「前月比増加も在庫逼迫・貸出し引締めが販売を抑制」とコメント**
- 販売は増加したが、中古住宅市場では在庫が限定的な上、貸出し姿勢が厳しく、需要を下回る販売が続いている。こうした支障が無ければ500万戸を十分越えていただろう。買い手は昨年より31%多い半面、販売増は10%程度に留まる。在庫が少ないため価格上昇が続いているが、それを緩和する唯一の方策は新規の住宅建設を増加させることだ。
- 在庫水準は季節的に増加したが、前年比を13.6%下回り、前年同月の月間販売比6.6ヵ月も下回っている。特に、低価格住宅の需要が逼迫している。
- 4月の抵当処分物件等(含むショートセール:ローン残高を下回る処分物件)の比率は18%(う

ちショートセールは7%)と前月の21%から低下、昨年4月は28%だった。また、差押物件の処分価格は平均16%のディスカウント(ショートセールでは同14%)だった。

- フレディマックによる4月の30年固定抵当金利は3.45%と3月の3.57%から低下(過去最低は昨年12月の3.35%)、昨年4月は3.91%だった。
- マーケットコンディションは昨年から一転、売却期間は一年前の半分近くに短縮された。買い手には、決断と用意周到さが要求される。4月の住宅売却までの期間(中央値)は46日で3月の62日、2月の74日から急速な短縮、また、前年4月の83日間からは▲45%の短縮となった。ショートセール物件では73日間と長い、抵当処分物件では43日間、その他一般の物件は44日間だった。4月取引の44%が1ヵ月未満で売却された一方、8%は1年以上かかった。
- 4月の物件購入者別シェアでは、住宅一次取得者が29%で前月30%から減少、また、昨年4月は35%だった。投資家に多い現金での物件購入の比率は32%(3月30%、昨年4月は29%)、投資家の物件購入シェアは19%(3月19%、昨年4月は20%)だった。なお、投資家の物件購入シェアは一般の買い手が減少する冬季に上昇する傾向がある。

(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。