

経済・金融 フラッシュ

【3月米住宅販売】 新築一戸建て販売は38.4万件、 市場予想を大幅に下回る低迷

経済研究部 研究員 高山 武士

TEL:03-3512-1824 E-mail: takayama@nli-research.co.jp

1. 結果の概要:新築販売が予想を大きく下回る

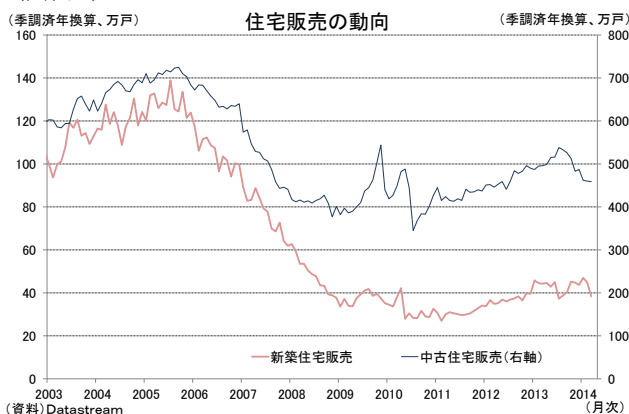
4月22日に全米不動産協会（NAR）が3月の中古住宅販売件数を、23日には米国商務省と住宅都市開発省（HUD）が共同で3月の新築一戸建て住宅販売件数を公表した（図表1）。

3月の中古住宅販売件数は季調済の年換算で459万件（前月改定値：同460万件）と前月からほぼ横ばいで、市場予想の456万件（Bloomberg集計の中央値、以下同様）をやや上回った。一方、3月の新築一戸建て住宅の販売件数は季調済年換算で38.4万件（前月改定値：同44.9万件）となり、前月や市場予想（45.0万件）を大きく下回る結果であった。

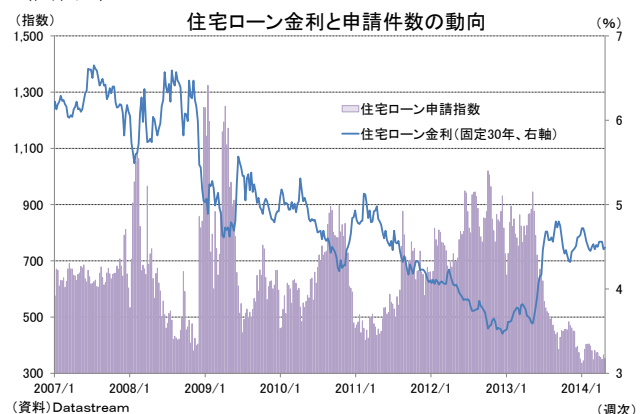
中古住宅、新築住宅ともに共通して2013年の後半から不調と言える。特に中古住宅販売は2013年7月にピークアウトして以降、減少傾向が続いている。

足もとの販売不振の理由としては、昨年末に米国を襲った大寒波の悪影響が考えられるが、3月に入っても販売件数が盛り返さず、また、寒波の影響が軽微だった地域を含め、全米での販売が低迷していることが明らかになった。金融緩和が終了に向かいつつあり、住宅ローン金利が高めに推移していることが回復力を弱めていると見られる（図表2）。3月の新築住宅の販売減少が急速で、住宅統計は振れが大きいことを考慮すれば、来月に反発する可能性はあるが、改善余地は乏しいだろう。その後については、人口増や景気の回復に伴った住宅需要の増加が期待できる一方で、住宅ローン金利には引き続き上昇圧力が生じると予想される。そのため、住宅販売件数は改善基調を辿るが、ペースはゆっくりとしたものになると見ている。

（図表1）



（図表2）



2. 中古住宅販売の詳細:減速トレンドが続く

3月の中古住宅販売(季調済)は前月比では▲0.2%(前月:同▲0.4%)とほぼ横ばいだったが、前年同月比では▲7.5%(前月:同▲7.1%)と低迷、水準としては2012年7月以来の水準まで落ち込んでいる。中古販売のうち、約9割を占める中古一戸建て住宅は季調済の年換算で404万件(前月:404万件)、前月比+0.0%(前月:▲0.2%)、前年比▲7.3%(前月:▲6.9%)であった。

4つの地域別に見ると、前月比では北西部が+9.1%、中西部が+4.0%と改善する一方、南部が▲3.0%、東部が▲3.7%と悪化した。ただし、トレンドを掴みやすい前年比で見れば、いずれの地域でもマイナスとなっており、全米単位で不調となっていることが分かる(図表3)。

3月の販売在庫は199万件となり前月(同190万件)から増加、その結果、在庫月数(在庫件数/月間販売件数)は5.2カ月と前月(同5.0カ月)より長期化している(図表4)。

3月の中古住宅販売価格(原系列)については、中央値が19.85万ドル(前月:同18.83万ドル)、平均値が24.68万ドル(前月:同23.66万ドル)となり、上昇傾向にある(図表5)。

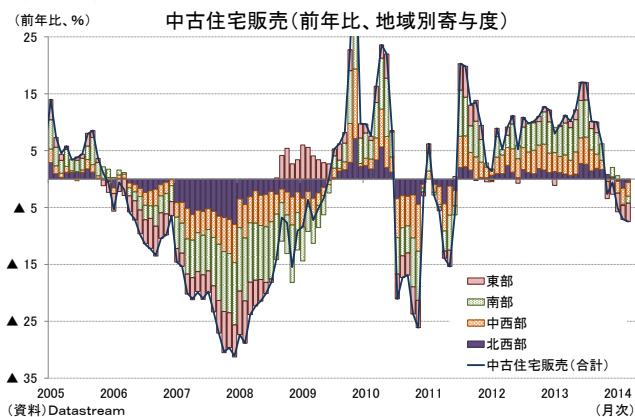
3月の抵当処分物件は全体の10%であり、ショートセール(ローン残高以下での物件処分)は4%となった。ディスカウントは抵当処分で平均18%、ショートセールで平均12%であった。

中古住宅が市場に出回る期間は、中央値で55日(前月:同62日)、平均値では62日と短期化している。内訳は、中央値で抵当処分物件が55日、ショートセールが112日、一般物件は53日であった。また、1カ月以内で売却された物件は37%であった。

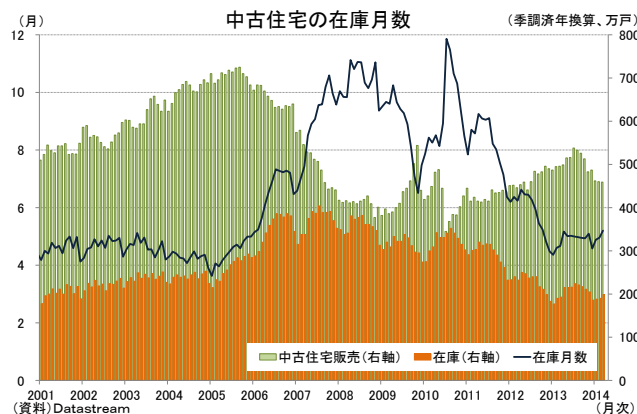
なお、住宅一次取得者の割合は30%(前月:28%)、全額現金での購入割合は33%(前月:35%)、個人投資家の割合は17%(前月:21%)となった。

NARは中古住宅の販売が過去の標準と比較しても弱く、人口増を勘案すればさらに強い結果であって良いこと、対照的に在庫不足から販売価格の上昇が速いことを指摘している。

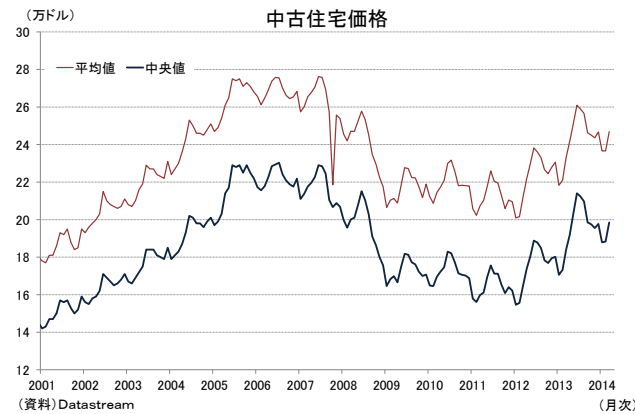
(図表3)



(図表4)



(図表5)



3. 新築一戸建て住宅販売の詳細：前年比でもマイナスに

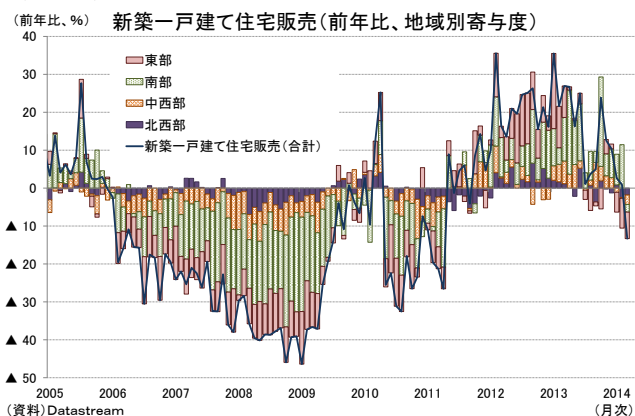
3月の新築一戸建て住宅販売は、前月比で▲14.5%（前月：▲4.5%）、前年比で▲13.3%（前月：+0.9%）といずれも2桁のマイナスとなった。前年比でのマイナスは2011年9月以来である。

4つの地域別に見ると、前月比では北西部のみ+12.5%と改善したものの、他の地域は悪化し、中西部が▲21.5%、南部が▲14.4%、東部が▲16.7%となった。トレンドを掴みやすい前年比で見れば、すべての地域でマイナスとなり、特にこれまで販売を牽引してきた南部地域が不振だったことが全体の販売件数を押し下げている（図表6）。

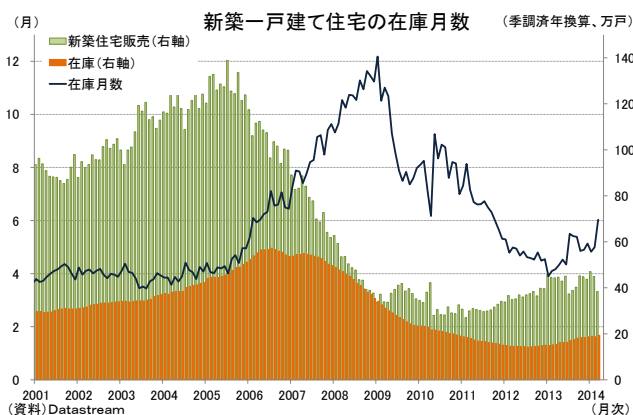
3月の販売在庫は販売不振に伴って、19.3万件（前月：18.7万件）に増加、その結果、在庫月数は6.0カ月（前月：同5.0カ月）まで急上昇した（図表7）。

3月の新築一戸建て住宅の販売価格（原系列）は、中央値が29.00万ドル（前月：同26.09万ドル）、平均値が33.42万ドル（前月：同31.89万ドル）となり、上昇傾向が続いている（図表8）。

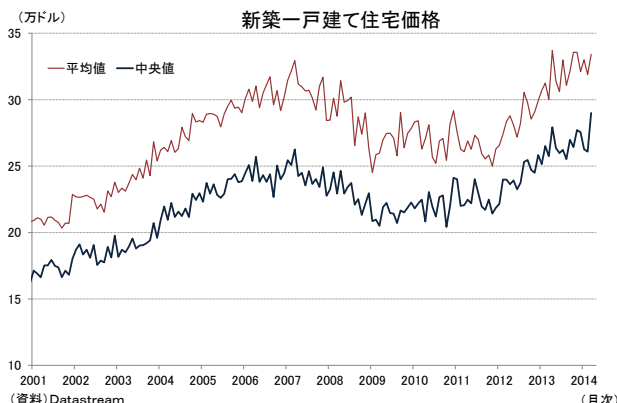
（図表6）



（図表7）



（図表8）



（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。