

経済・金融 フラッシュ

【8月米住宅販売】 新築が2008年5月以来の50万超

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:新築が2008年5月以来の水準に

9月22日に全米不動産協会（NAR）が8月の中古住宅販売件数を、24日には米国商務省と住宅都市開発省（HUD）が共同で8月の新築一戸建て住宅販売件数を公表した（図表1）。

8月の中古住宅販売件数は季調済の年換算で505万件（前月改定値：同514万件）となり、前月から減少、市場予想の520万件（Bloomberg集計の中央値、以下同様）に届かなかった。

一方、8月の新築一戸建て住宅の販売件数は季調済年換算で50.4万件（前月改定値：同42.7万件）となり、こちらは前月から急拡大、市場予想（43.0万件）を大きく上回った。

8月は新築住宅が50万件を超え、これは2008年5月以来の水準となる。金融危機前のピークと比較すると低水準ではあるものの、非常に良い結果だったと言える。単月の数値なので、今回の結果だけで住宅市場の強さを判断するのは早計ではあるが、住宅価格上昇の一服や在庫不足の緩和など住宅市場への追い風が見られていることから、今後は改善基調がより明確化する可能性もある（図表2）。

一方、8月は中古住宅が予想を下回り冴えない結果であった。ただし、これは投資家の購入が落ち込んだことが要因である。投資家の需要減も悪材料ではあるが、家計の景況感や購買力の低下を受けた住宅需要の減少ではないことから、中古住宅の結果を受けて、住宅市場を過度に悲観視する必要もないだろう。

今回は中古と新築で方向感が異なる結果となったが、総じて見れば新築が目立って好調だった分、今後の住宅市場改善への期待感が膨らむ結果だったと言える。



2. 中古住宅販売の詳細:改善に足踏み

8月の中古住宅販売(季調済)は前月比で▲1.8%(前月:同+2.2%)とマイナスに転じ、前年同月比では▲5.3%(前月:同▲4.5%)と、昨年11月から10カ月連続で前年の水準を下回っている。7-8月は前年同月の住宅販売水準が高かったことから(前掲図表1参照)、前年同月比ではマイナス幅が大きくなりやすい傾向にあるが、今回は前月比の改善にも足踏みが見られる結果となった。

中古販売のうち、約9割を占める中古一戸建て住宅のみで見ると、季調済の年換算で446万件(前月:同454万件)、前月比▲1.8%(前月:同+2.5%)、前年同月比▲4.9%(前月:同▲4.4%)であった。

4つの地域別に見ると、前月比では2つの地域では改善しており、北東部が+4.7%、中西部が+2.5%であった。一方、南部は▲4.2%、西部が▲5.1%と悪化、特に住宅販売数の多い南部の悪化が全体の販売数を抑制している。長めのト

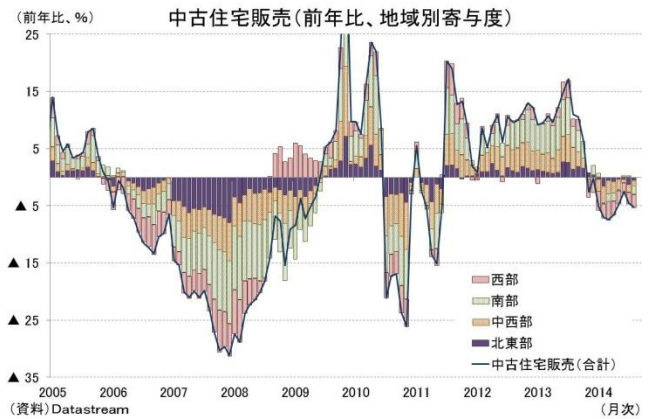
レンドを掴みやすい前年同月比で見ると、すべての地域で悪化している。2カ月連続でプラスを記録していた南部も8月は前年同月比▲3.8%(前月:同+0.5%)とマイナスとなった(図表3)。

8月の販売在庫は231万件となり前月(同235万件)から減少した。ただし、月間の販売件数も減少したことから、在庫月数(在庫件数/月間販売件数)は5.5カ月と前月(同5.5カ月)と同じであった(図表4)。

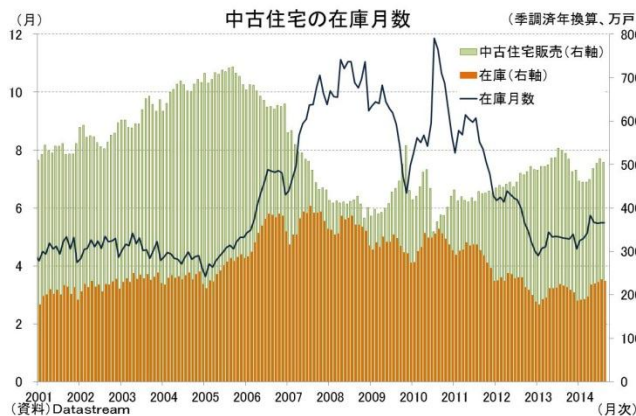
8月の中古住宅販売価格(原系列)は、中央値が21.98万ドル(前月:同22.16万ドル)、平均値が26.52万ドル(前月:同26.75万ドル)となった(図表5)。

8月の抵当処分物件は全体の6%(前月:6%)であり、ショートセール(ローン残高以下での物件処分)は2%(前月:3%)となった。抵当処分物件とショートセールの合計は8%となり、2ヶ月連続での1桁台となった。ディスカウントは抵当処分で平均14%(前月:同20%)、ショートセールで平均10%(前月:同14%)であった。

(図表3)



(図表4)



(図表5)



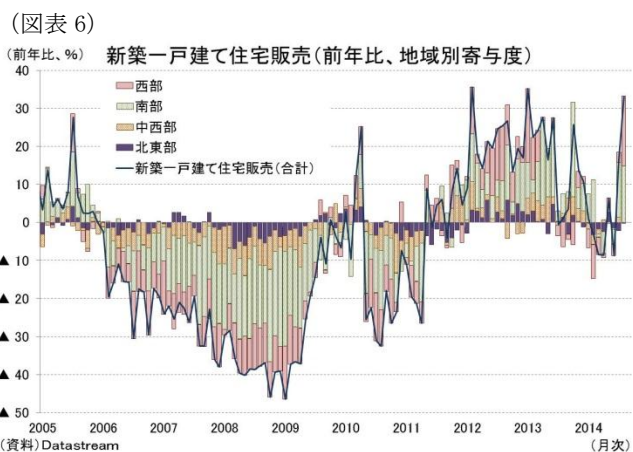
中古住宅が市場に出回る期間は、中央値で53日（前月：同48日）とやや長期化した。内訳は、中央値で抵当処分物件が53日（前月：同58日）、ショートセールが135日（前月：同93日）、一般物件は52日（前月：同45日）であった。また、1カ月以内に購入された物件は40%（前月：同40%）で、住宅一次取得者の割合は29%（前月：29%）、全額現金での購入割合は23%（前月：29%）、個人投資家の割合は12%（前月：16%）となった。

NARは、年初よりも販売活動は強いとしつつ、投資家が離れたことで販売件数の落ち込みにつながったと指摘している。ただし、投資家の全額現金での購入が落ち込む一方、住宅購入時の競り合いが穏やかになり、また多くの地域で供給制約が緩んでいるため、初めて住宅を購入する人にとっては、購入の良い機会になっているとも指摘している。

3. 新築一戸建て住宅販売の詳細：急拡大

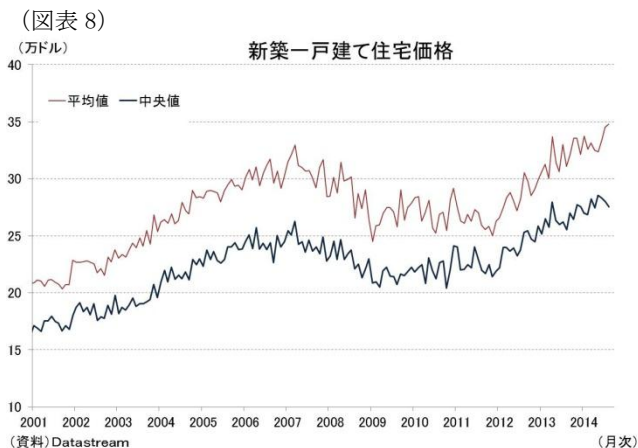
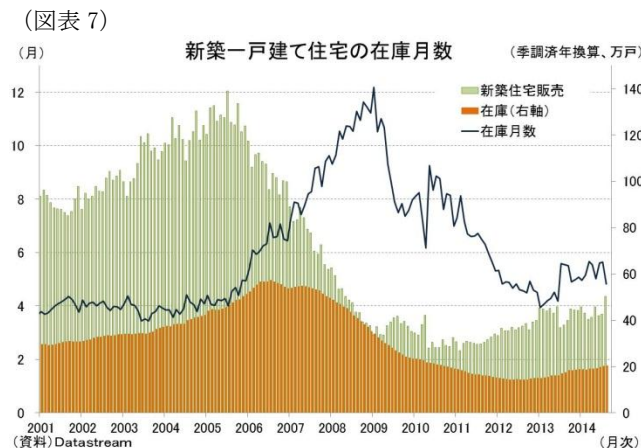
8月の新築一戸建て住宅販売は、前月比で+18.0%（前月：+1.9%）となり、急拡大した。前年同月比で見ても+33.0%（前月：+16.3%）となり、前年同月の販売件数が不振だったこともあり、2桁のプラスを記録した前月からさらに拡大している（前掲図表1参照）。

4つの地域別に見ると、中西部が横ばい、他の3つの地域はプラスとなった。具体的には北東部が+29.2%、南部が+7.8%、西部が+50.0%となった。前年同月比で見ると、販売件数の大きい南部が+27.2%（前月：同+27.9%）と前月に引き続き、全体の伸び率を押し上げているほか、8月は西部が+84.3%（前月：同+10.9%）と大幅に伸びている（図表6）。



8月の販売在庫は、20.3万件（前月：20.1万件）と増加したが、販売件数が急拡大したため、在庫月数は4.8カ月（前月：同5.6カ月）に短期化した（図表7）。

8月の新築一戸建て住宅の販売価格（原系列）は、中央値が27.56万ドル（前月：同28.01万ドル）、平均値が34.79万ドル（前月：同34.51万ドル）であった（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。