

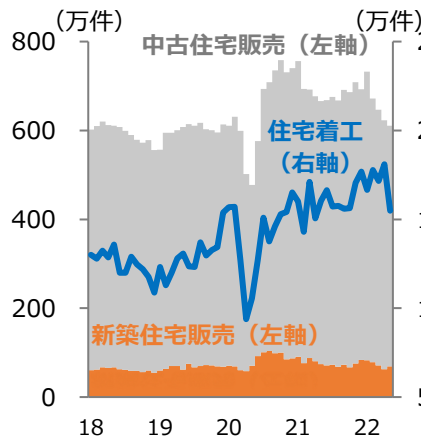
米国

住宅市場（2022年5月）

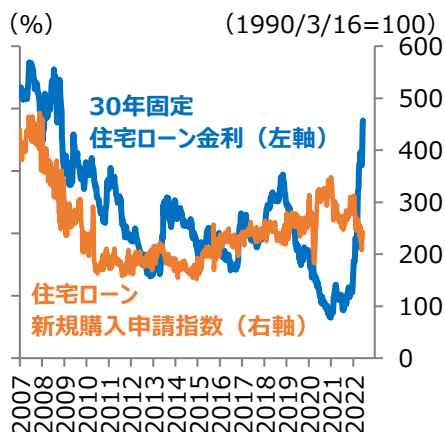
## 金利上昇を受け、住宅需要の減少が鮮明

政策・経済センター  
堂本健太  
03-6858-2717

## 1 住宅販売、住宅着工件数

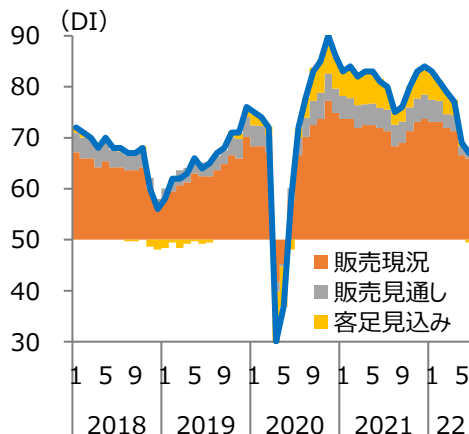
注：新築住宅販売は一戸建てのみ  
出所：米国商務省、全米不動産業者協会（NAR）

## 2 住宅ローン金利、申請指数



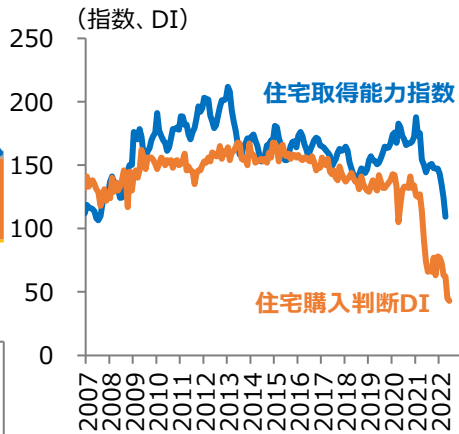
出所：全米抵当貸付銀行協会（MBA）、フレディマック

## 3 NAHB住宅市場指数



出所：全米ホームビルダー協会（NAHB）

## 4 住宅取得能力指数、購入判断DI

注：住宅取得能力指数=住宅購入負担対比の家計所得を指数化したもの、住宅購入判断DI=「住宅購入に良い時期」-「悪い時期」+100  
出所：全米不動産業者協会（NAR）、ミシガン大学

## 評価ポイント

## 今回の結果

- 5月の中古住宅販売件数は、前月比▲3.4%（4月同▲2.6%）と4カ月連続で減少した。新築住宅販売件数は、5月同+10.7%（4月同▲12.0%）と5カ月ぶりに増加したものの、22年入り後は減少傾向で推移している（図表1）。住宅価格高騰が続く中、住宅ローン金利の上昇が需要を下押ししている。
- 5月の住宅着工件数は、同▲14.4%と21年4月以来の低水準となった。先行する住宅建設許可件数も同▲7.0%と、販売に比べ底堅く推移していた建設活動にも弱さが見え始めた。資材コスト上昇、建設労働者や住宅用地の不足等、供給制約が長期化していることに加え、販売の減少が建設活動を慎重にさせている側面もある。

## 基調判断と今後の流れ

- 住宅需要は、金利上昇により、減少が鮮明になっている。
- 足許、住宅市場の下押しは一段と強まっている。30年固定の住宅ローン金利は、FRBのタカ派姿勢の強まりを背景に6月に騰勢を強め、08年以来の高水準（5%台後半）に達した（図表2）。かかる状況下、住宅ローン新規購入申請指数は、低下傾向が続いている。
- 住宅建設業者の景況感を示す6月のNAHB住宅市場指数は、6カ月連続で低下し、事業者も先行きについて警戒感を強めている（図表3）。内訳項目の「客足見込み」は、中立水準を下回り、購入希望者の減少が見込まれている。
- 年後半以降も、住宅市場は厳しい局面が続くと考えられる。住宅取得能力指数は4月に急低下し、所得対比で住宅購入負担は過大になりつつある（図表4）。住宅購入判断DIも急速に低下しており、家計が住宅購入を先送りする姿勢が強まっている。
- 需要減少から住宅価格も早晚調整を迫られるだろう。住宅販売価格（中央値）は、新築（5月前年比+15.0%）、中古（5月同+14.8%）ともに前年比2ケタの高い伸びが続いているが、先行きは伸びが鈍化する見通しである。