

米国

住宅市場（2022年7月）

価格高騰と金利上昇を背景に、住宅需要の減少が継続

政策・経済センター
浅井優汰
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



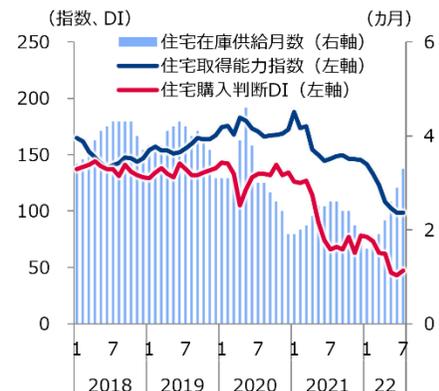
出所：全米抵当貸付銀行協会（MBA）、フレディマック

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、中古住宅在庫供給月数



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、中古住宅在庫供給月数=「在庫件数」/「販売件数」

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

- 7月の中古住宅販売件数は、前月比▲5.9%の481万件と6カ月連続で減少し、20年6月以降で最低となった。新築住宅販売件数は、7月同▲12.6%の51.1万件と5カ月連続の減少となり、六年半ぶりの低水準となった（図表1）。
- 7月の住宅着工件数は、同▲9.6%の144.6万件と21年2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▲1.3%と減少し、住宅市場の一段の冷え込みを示唆した。建築資材コスト、人件費の高騰といった建設コストの上昇に加え、販売の減少が建設活動を慎重にさせている。

基調判断と今後の流れ

- 住宅需要は、①建設コスト増加による住宅価格の高騰、②FRBの金融引き締めによる住宅ローン金利の高止まり、の2つの要因を背景に減少が続いている。
- 住宅市場の下押し圧力は強い。30年固定住宅金利は、6月後半に5.81%まで高騰し、7月以降は5%台と高止まりしている（図表2）。住宅金利の高止まりを受け、住宅ローン新規購入申請指数は低下傾向が続いている。
- 需要の減少に伴い、住宅価格の伸びは鈍化傾向にある。住宅販売価格（中央値）は、新築が7月前年比+8.2%、中古は7月同+10.8%と依然高水準だが、前年比二ケタ後半の伸びをみせた22年5月までと比較すると鈍化した。
- 事業者も先行きの警戒感を一層強めている。住宅建設業者の景況感を示す8月のNAHB住宅市場指数は49と8カ月連続で低下し、2年3カ月ぶりに好不況の分かれ目となる50を下回った（図表3）。内訳項目の「客足見込み」は、中立水準を大きく下回り、購入希望者の減少が見込まれている。
- 先行きについて、金融引き締めの継続により、厳しい局面が続くだろう。住宅取得能力指数は、住宅取得に必要な最低所得水準を示す100を下回る98.5と、所得対比で購入負担が過大となっている（図表4）。住宅購入判断DIも低水準であり、家計の購入意欲の低下が鮮明だ。中古住宅供給月数（販売に対する在庫比率）は急上昇しており、住宅市場の悪化は継続すると見通す。