

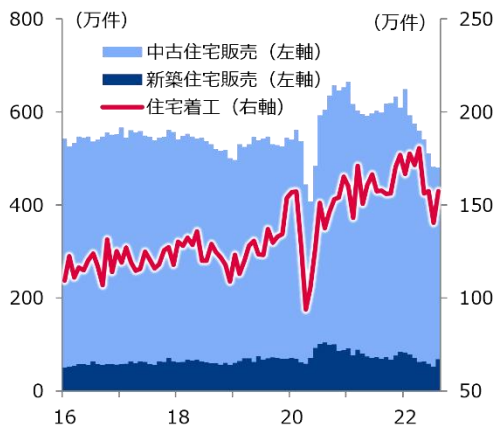
米国

住宅市場（2022年8月）

8月新築販売は反動増、金利上昇と価格高止まりが引き続き重しに

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



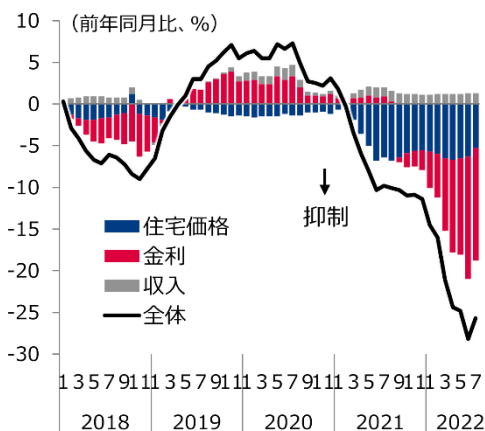
注：新築住宅販売は一戸建てのみ。
出所：米国商務省、全米不動産業者協会（NAR）より三菱総合研究所作成

2 住宅ローン金利、申請指数



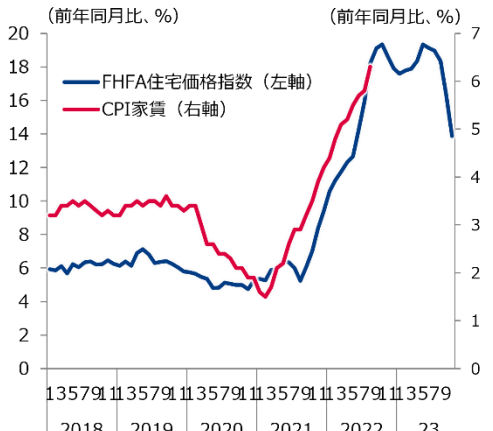
出所：全米抵当貸付銀行協会（MBA）、フレディマックより三菱総合研究所作成

3 住宅取得能力指数



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。
出所：アトランタ連銀より三菱総合研究所作成

4 住宅価格指数・CPI家賃



注：住宅価格指数は15カ月先行の値。
出所：米連邦住宅金融社（FHFA）、BLSより三菱総合研究所作成

評価ポイント

今回の結果

- 8月の中古住宅販売件数は、前月比▲0.4%の480万件と7カ月連続で減少した。新築住宅販売件数は、8月同+28.8%の68.5万件と、6年半ぶりの低水準に落ち込んだ7月から大幅に増加した（図表1）。
- 8月の住宅着工件数は、同+12.2%の157.5万件と前月から2ケタのプラスに転じた。一方、先行する住宅建設許可件数は8月同▲10.0%の151.7万件と20年6月以来の低水準へと大幅に減少し、住宅市場の一段の冷え込みを示唆した。需要の減退と住宅ローン金利の上昇が、建設活動を慎重にさせている。

基調判断と今後の流れ

- 8月の新築販売は前月の反動もあって前月比で増加に転じたが、①FRBの金融引き締めによる住宅ローン金利の上昇、②建設コスト増加による住宅価格の高止まり、の2つの要因を背景に減少基調が続いている。
- 住宅市場の下押し圧力は強い。30年固定住宅金利は、22年4月以降5%台で推移していたが、直近では6.29%まで高騰している（図表2）。住宅金利の上昇を受け、住宅ローン新規購入申請指数は低下基調が続いている。
- 需要の減少に伴い、住宅価格の増勢は鈍化基調にある。住宅販売価格（中央値）は、新築が8月前年比+8.0%、中古は8月同+7.7%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。
- 先行きは、FRBによる大幅な利上げ継続によって厳しい局面が続くだろう。住宅取得能力指数は前年比で大幅なマイナスが続いており、所得対比で家計の住宅購入負担が過大となっている（図表3）。
- 先行きの注目点は、住宅インフレ鎮静化の時期である。パウエル議長は、22年9月21日のFOMC後記者会見にて、「住宅インフレはしばらくの間、高い水準にとどまる」との認識を示した。実際、CPI家賃に約15カ月先行するFHFA住宅価格指数は前年比で低下し始めているものの、依然高水準で推移している（図表4）。そのため、23年入り後も価格の高止まりは継続する可能性が高い。