

米国

住宅市場（2022年10月）

金利・価格低下のプラス要素はあれど、住宅市場は引き続き軟調

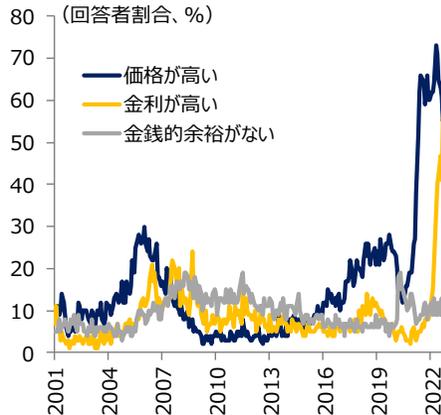
政策・経済センター
田中嵩大
03-6858-2717

1 住宅販売件数



注：新築住宅販売は一戸建てのみ。
出所：米国商務省、NARより三菱総合研究所作成

2 住宅購入時期が悪いと思う理由



出所：ミシガン大学より三菱総合研究所作成

評価ポイント

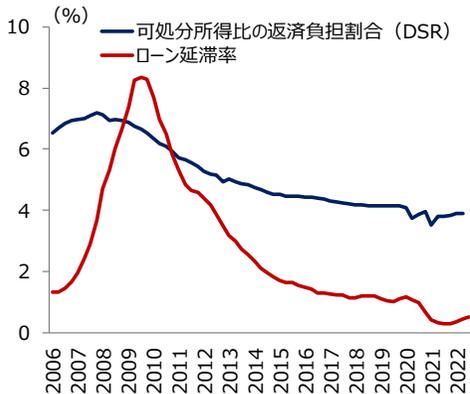
今回の結果

- 10月の中古住宅販売件数は、前月比▲1.5%の471万件と9カ月連続で減少した（図表1）。一方で、新築住宅販売件数は、購入促進のための値下げが実施されたこと、足元でローン金利上昇が一服したこと、などから、同+7.5%の63.2万件と増加に転じたが、前年比では▲5.8%と落ち込んでいる。
- また、10月の住宅着工件数は、同▲4.2%の142.5万件と、2カ月連続で前月比マイナスとなった。

基調判断と今後の流れ

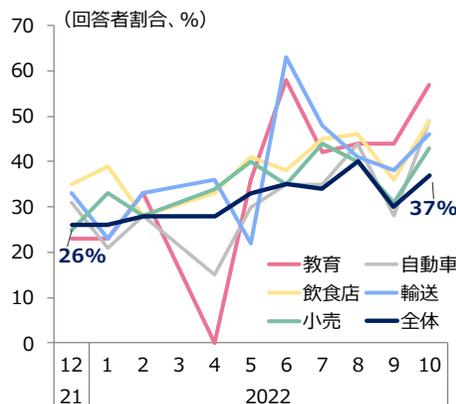
- 米国住宅市場は、中古住宅を中心に引き続き調整局面にある。家計の財務状況は堅調さを維持しており、必ずしも金銭的余裕がない訳ではないが、21年入り以降の住宅価格高止まりに加え、利上げ開始後は住宅ローン金利の高騰という二重苦が、家計の住宅購入意欲を削いでいる（図表2）。
- 先行きも、FRBによる利上げ継続によって調整局面が続き、米国経済全体にも影響しよう。住宅投資減少という直接的な影響だけでなく、①住宅価格の大幅な下落、②家賃の高止まり、を通じて個人消費や企業活動を下押しする。
- ①について、米国では住宅ローン組成の多くが固定金利のため、ローン返済負担やローン延滞率の上昇は、現時点では抑制されている（図表3）。一方で、住宅市場の冷え込みで住宅価格が大幅に下落することが懸念事項だ。ダラス連銀は、悲観シナリオの場合、住宅価格が15-20%下落し、実質消費を0.5-0.7%pt押し下げると試算している。
- また、②について、住宅価格の高騰に加え、住宅購入の代わりに賃貸需要が増加していることから、家賃は上昇を続けている。家賃への支出割合が相対的に高い低所得層の消費の重しになるほか、中小企業では売上の減少も重なり、21年末と比較して家賃滞納率が上昇している（図表4）。住宅価格の上昇には一服しているが、家賃に反映されるまでには1年程度のラグがあるとされており、景気鈍化の中でも家賃が高止まりすることで、家計や企業の重しになる。

3 住宅ローン延滞率・返済負担



注：直近は延滞率が22年7-9月、返済負担が22年4-6月。
DSRはマクロで見た可処分所得比の返済負担比率を示す。
出所：NY連銀、FRBより三菱総合研究所作成

4 中小企業の家賃滞納率



注：10月の延滞率が高い5業種を抜粋。3月はデータなし。
出所：Alignableより三菱総合研究所作成