

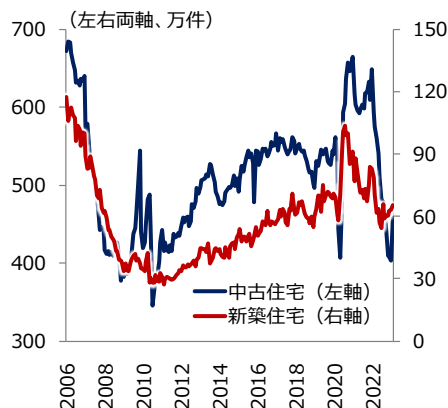
米国

住宅市場（2023年2月）

住宅市場は持ち直しの動きも、金融環境不安定化がリスク要因に

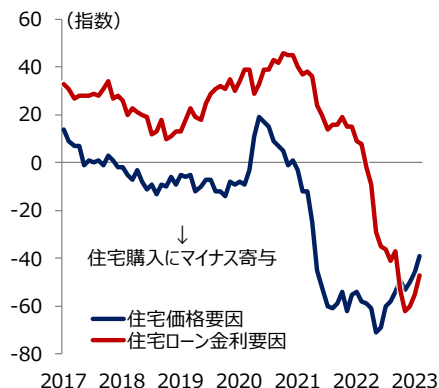
政策・経済センター
田中 高夫
03-6858-2717

1 住宅販売件数



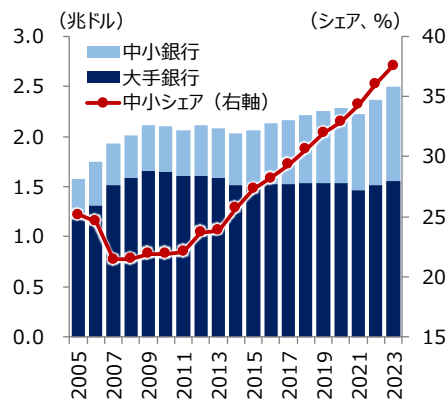
注：新築住宅販売は一戸建てのみ。年率換算値。
出所：米国商務省、NARより三菱総合研究所作成

2 住宅価格・住宅ローン金利



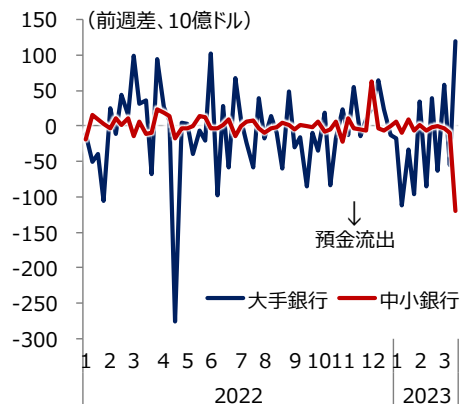
注：回答者割合の差（「住宅価格が安い/住宅ローン金利が低い」-「住宅価格が高い/住宅ローンが高い」）。
出所：ミシガン大学より三菱総合研究所作成

3 居住用不動産ローン貸出残高



注：年次平均。23年は2月までの平均。
出所：FRBより三菱総合研究所作成

4 銀行からの預金流出



注：季調値。直近は、経営破綻のあった3月9-15日の週。
出所：FRBより三菱総合研究所作成

評価ポイント

今回の結果

- 23年2月の中古住宅販売件数は、前月改定値比+13.6%の458万件となった（図表1）。前年比では2割程度低い水準であるものの、前月比でプラスとなるのは13カ月ぶりである。
- 新築住宅販売件数は、前月改定値比+3.5%の65.5万件と、3カ月連続で増加した。住宅着工件数は同+9.8%の145万件と、5カ月ぶりに増加に転じた。

基調判断と今後の流れ

- 米国住宅市場は、依然として低水準ではあるものの、中古・新築ともに持ち直しの動きが見られる。
- 背景には、①住宅ローン金利の低下や、②住宅価格の上昇一服により、下振れ圧力が緩和されたことがある（図表2）。
- ①について、22年11月に7%を超えていた住宅ローン金利（30年物固定）は、2月に一時6%近くまで低下した。3月にかけてFRBによる利上げ長期化観測から、再度上昇したものの、足元ではFRBの利上げ局面の終了が近づいていること、後述する銀行破綻で米国債利回りが低下していることなどから、ローン金利水準は再び低下傾向にある。
- また、②については、2月の中古住宅販売価格（中央値）は、前年比▲0.2%と下落に転じた。これにより、過去最長の131カ月間続いた前年比での価格上昇局面は終了した。
- 先行きの注目点は、米2大銀行の経営破綻による影響だ。経営破綻後、米国の長期金利が低下傾向にあることは住宅市場にとって追い風となる一方で、金融市場の不安定化から住宅ローンの貸出基準が厳格化されることがリスクだ。
- 世界金融危機後、居住用不動産ローン貸出における中小銀行の存在感は高まってきたが（図表3）、経営破綻後には、こうした中小銀行からの預金流出が進んでいる（図表4）。小規模銀行を中心に、財務状況が不安定となった金融機関が住宅ローンを貸し渋れば、住宅需要の回復を腰折れさせかねない。