

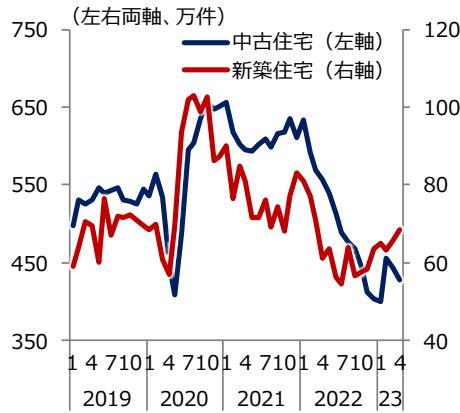
米国

住宅市場（2023年4月）

最悪期を脱しつつある住宅市場、リスクの債務上限問題は解消に前進

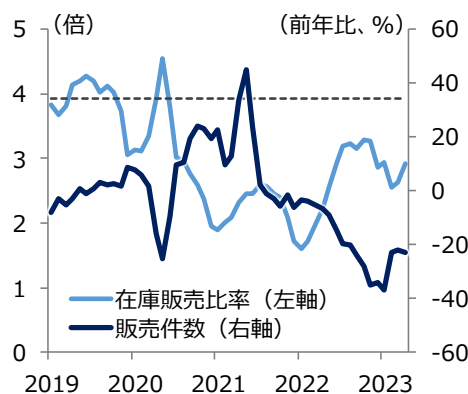
政策・経済センター
田中嵩大
03-6858-2717

1 住宅販売件数



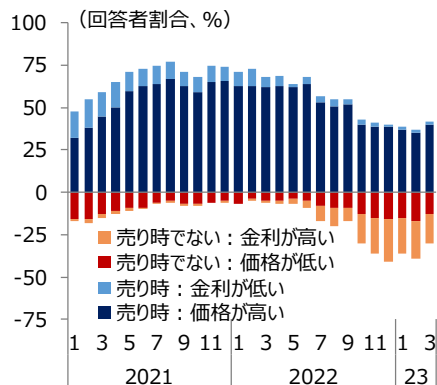
注：新築住宅販売は一戸建てのみ。年率換算値。
出所：米国商務省、NARより三菱総合研究所作成

2 中古住宅の需給バランス



注：在庫販売比率は在庫数÷販売数で、健全な需給バランスは4-7倍。破線は19年平均の在庫販売比率を示す。
出所：NARより三菱総合研究所作成

3 理由別の持ち家売却判断



注：持ち家が「売りたい」「売りたいでない」と考える消費者について、それぞれ金利要因と価格要因を理由に挙げた回答者割合を積み上げて作成。
出所：ミシガン大学より三菱総合研究所作成

4 住宅ローン金利スプレッド



出所：Bloombergより三菱総合研究所作成

評価ポイント

今回の結果

- 23年4月の中古住宅販売件数は、前月改定値比▲3.4%の428万件となり、2カ月連続で前月から低下した（図表1）。
- 一方で、新築住宅販売件数は、同+4.1%の68.3万件と、2カ月連続で増加し、およそ1年ぶりの高水準となった。住宅着工件数は同+2.2%の140万件と、2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、新築住宅販売が回復を続けているほか、中古住宅販売も最悪期は脱しつつある。
- 中古住宅の回復が一進一退で推移しているのは、在庫が不足していることも一因とされる。中古住宅の在庫販売比率は、販売数が底を打った22年後半以降低下し、19年平均を下回って推移している（図表2）。市場に出た住宅の約7割が1カ月以内に売り手が決まっており、住宅ローン金利の上昇一服と価格低下というプラス要素のなかで、供給不足が足を引っ張っている。
- 持ち家売却判断を理由別に見ると（図表3）、コロナ危機以降の住宅価格の上昇から、価格面では売り時だと思っている層が多い。一方で、住宅価格低金利で購入した物件を手放して、高金利で新たな物件を購入するのを嫌がる層が、持ち家売却を保留していると見られる。
- 先行きの最大のリスクは、債務上限を巡る混乱の影響だ。イエレン財務長官が主張する、債務上限の引き上げ期限が6月5日が迫るなか、バイデン大統領と下院議長の間では基本合意に達し、今後議会手続きに移る。
- 不動産会社Zillowの試算では、債務上限の引き上げに失敗した場合、住宅ローン金利は8.4%まで上昇し（直近:6.5%）、住宅市場に深刻な影響が出ると見込まれる。実際、11年8月に債務上限問題から米国債の格付けが引き下げられた際には、住宅ローン金利スプレッドが急上昇し、その後1年近く高水準が続いた（図表4）。万が一、議会通過に失敗すれば、ようやく回復の兆しが見え始めてきた住宅市場の腰折れ要因となりかねず、引き続き警戒が必要だ。