

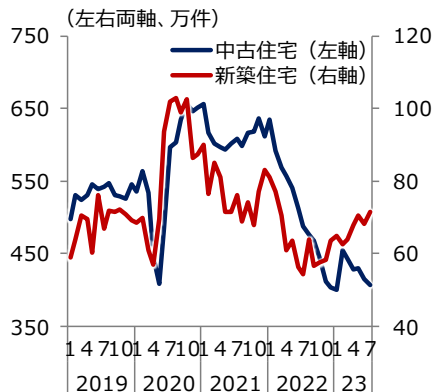
米国

住宅市場（2023年7月）

住宅ローン金利は約20年ぶりの高水準、需給両面から逆風に

政策・経済センター
田中嵩大
03-6858-2717

1 住宅販売件数

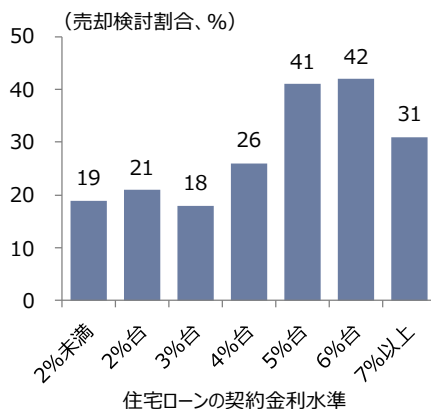
注：新築住宅販売は一戸建てのみ。年率換算値。
出所：米国商務省、NARより三菱総合研究所作成

2 住宅ローン金利・中古住宅在庫数



出所：フレディマック、Redfinより三菱総合研究所作成

3 ローン金利別の売却意向



出所：Zillowより三菱総合研究所作成

4 住宅取得能力指数



出所：NARより三菱総合研究所作成

評価ポイント

今回の結果

- 23年7月の中古住宅販売件数は、前月比▲2.2%の407万件と、2カ月連続で前月から減少した（図表1）。
- 一方、新築住宅販売件数は、同+4.4%の71.4万件と、2カ月ぶりに増加し、約1年半ぶりの高水準となった。
- 住宅着工件数は145.2万件と、同+3.9%となった。先行指標となる住宅建築許可件数は同0.1%の144.2万件だった。

基調判断と今後の流れ

- 米国住宅市場は、新築住宅では持ち直しが続いているものの、販売の大部分を占める中古住宅では引き続き落ち込んでいる。住宅ローン金利の一段の上昇が、需給双方から住宅市場の逆風となっているためだ。
- 供給面では、低金利で住宅ローンを組成した保有者が、高金利下での住宅売却に消極的であることから、中古住宅在庫は低水準で推移している（図表2）。代わりとして新築住宅の販売は増加しているものの、人手不足もあり大幅な供給増は望みにくい。
- 不動産会社Zillowの調査によると、持ち家の売却を検討している割合は、現行ローンの契約金利水準が5%以上の住宅保有者では高いのに対し、5%未満では低くなっている（図表3）。
- 需要面では、住宅取得能力指数が6月に約40年ぶりの低水準となった（図表4）。金利上昇に加え、住宅価格が春以降に再上昇していることも背景にある。
- このように、住宅市場の本格的な回復には、住宅ローン金利の低下が不可欠であるが、8月以降も、FRBの金融引き締め長期化観測や国債の需給悪化懸念など、複合的な要因から米国の長期金利の上昇傾向が続いている。
- それに伴い住宅ローン金利（30年固定）は7%を超え、2001年以来の高水準となっていることから、先行きも住宅市場の回復には時間を要するだろう。