

米国

住宅市場（2023年8月）

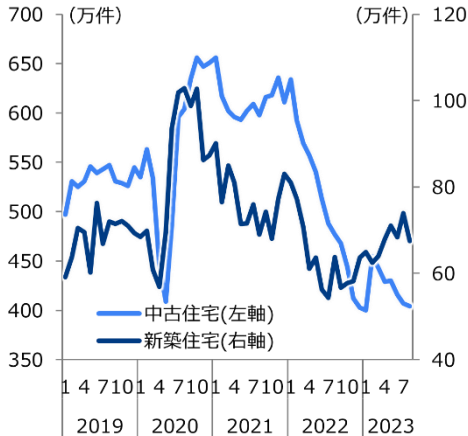
政策・経済センター

浅井優汰

03-6858-2717

歴史的な住宅ローン金利高騰と構造的な需要の強さで、住宅需給は逼迫

1 住宅販売件数



2 住宅ローン金利・中古住宅在庫



評価ポイント

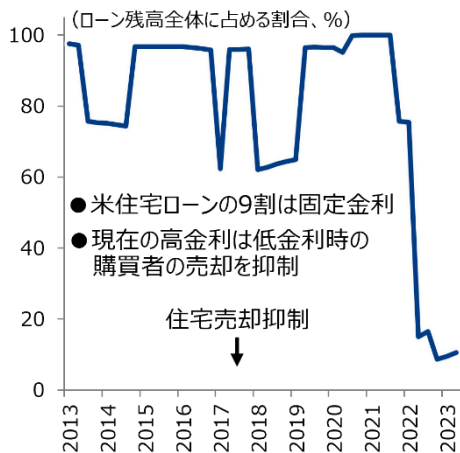
今回の結果

- 23年8月の中古住宅販売件数は前月比▲0.7%の404万件、新築住宅販売件数は同▲8.7%の67.5万件と、いずれも減少した（図表1）。30年固定住宅ローン金利（週平均）は直近で7.49%と約23年ぶりの高水準に達し、需要を下押ししている。低金利で住宅ローンを契約した保有者が、高金利下での住宅売却を控える動きで、中古住宅在庫は低水準で推移している（図表2）。
- 住宅着工件数は前月比▲11.3%の128.3万件と大幅に減少した。一方、先行指標となる住宅建築許可件数は同+6.8%の154.1万件と増加した。

基調判断と今後の流れ

- 住宅市場は、新築販売が底堅く推移する一方、ローン金利上昇による中古住宅供給不足と需要抑制で販売の約9割を占める中古販売の減少が続いている。
- 先行きは、住宅ローン金利の高止まりによる供給不足で中古販売は24年半ばにかけて底這い、新築は根強い需要が下支えし底堅い推移を予想する。今後の注目点は、①中古住宅不足解消の行方、②構造的な住宅需要の強さだ。
- ①について、中古住宅供給の本格的な回復は25年以降とみる。実際、ローン契約金利が現在の金利を上回る残高の割合は直近で約10%にとどまり、住宅売却を抑制している（図表3）。FRBの高金利維持で、当面はこうした状況の解消は見込めず、物件売却と買い替えの停滞が中古市場の重しとなるだろう。
- ②について、高金利の逆風下でも、在宅勤務の進展、今後世帯を形成する世代の人口増が新築需要を下支えするとみる。在宅勤務比率はコロナ禍前の7%から直近で31%まで上昇した（図表4）。また、20代後半-30代人口は2010年比で約700万人増加しており、世帯形成に伴う需要は根強い。
- 先行きのリスクは、需給逼迫に伴う住宅価格の再上昇だ。供給不足と底堅い需要で、住宅販売価格は再上昇している（図表4）。価格上昇は資産効果を通じて消費を下支えする効果がある一方、FRBのインフレ抑制を難航させる。また、過度な価格上昇は住宅需要を抑制しかねず、価格動向には要警戒だ。

3 契約金利が当時の金利水準を上回る割合



4 在宅勤務比率・住宅価格

