

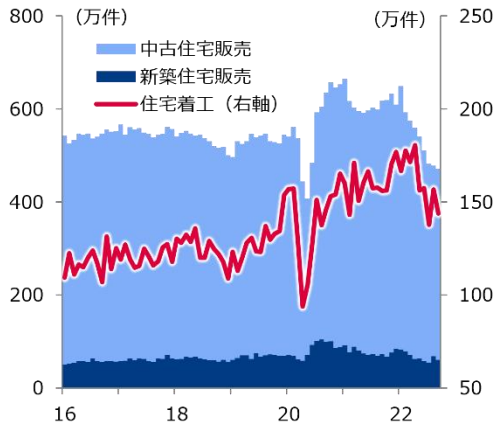
米国

住宅市場 (2022年9月)

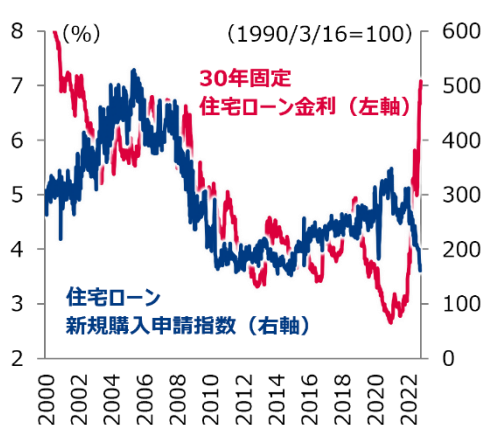
住宅ローン金利は21年ぶりに7%台へ高騰、需要減少が続く

政策・経済センター
浅井優汰
03-6858-2717

1 住宅販売、住宅着工件数



2 住宅ローン金利、申請指数



評価ポイント

今回の結果

- 9月の中古住宅販売件数は、前月比▲1.5%の471万件と8カ月連続で減少した。新築住宅販売件数は、足もとの金利急騰が重しとなり、9月同▲17.6%の60.3万件となり、減少傾向にある（図表1）。
- 9月の住宅着工件数は、同▲8.1%の143.9万件と前月からマイナスに転じた。背景には、金利急騰による販売縮小のほか、ハリケーン発生が最大市場の南部・中西部などの着工を先送りさせたことがある。

基調判断と今後の流れ

- 米国住宅市場は、①FRBの金融引き締めによる住宅ローン金利の急騰、②建設コスト増加による住宅価格の高水準維持、を背景に落ち込んでいる。
- 住宅ローン金利の急騰が住宅市場を下押ししている。30年固定住宅金利は、9月下旬に約14年ぶりに6%を超え、直近では7.08%と21年ぶりの高水準にまで高騰した（図表2）。金利上昇を受け、住宅ローン新規購入申請指数は低下を続けており、直近では1997年以来の低水準にとどまっている。
- 需要の減少に伴い、住宅価格の増勢は鈍化している。中古住宅価格（中央値）は9月同+8.4%と4か月連続で伸び幅が縮小した（図表3）。また、価格と連動して推移する中古住宅供給月数（販売に対する在庫比率）も22年入り後上昇基調にある。
- 先行きは、FRBによる大幅な利上げ継続によって厳しい局面が続くだろう。住宅取得能力指数は21年入り後大きく低下し、05年の住宅バブル期の水準を下回っており、所得対比で家計の住宅購入負担が過大となっている（図表4）。物価上昇による実質所得の低下、金利上昇によるローン返済負担増のダブルパンチで住宅市場の冷え込みが長期化する可能性がある。
- もっとも、住宅市場の冷え込みが金融システム不安に発展する可能性は低いとみている。世界金融危機前と異なり、信用スコア760点以上の借り手が全体の約70%を占めており、融資が焦げ付クリスクは小さいだろう（図表4）。

3 中古住宅価格、中古住宅供給月数



4 住宅ローン組成額、住宅取得能力指数

