

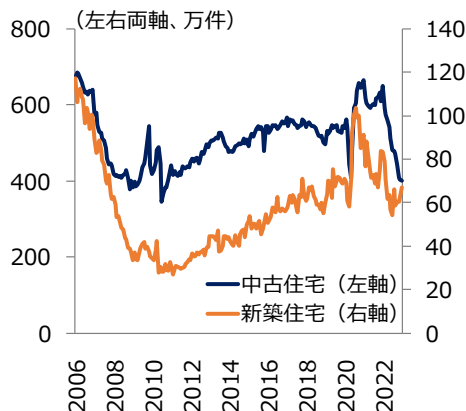
米国

住宅市場（2023年1月）

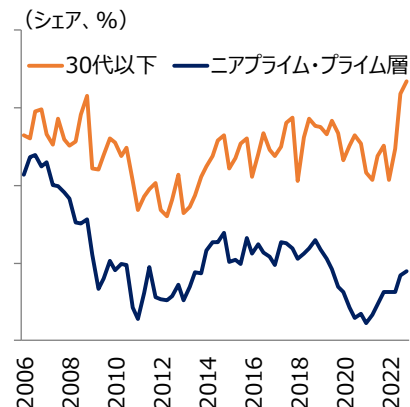
中古販売は12年ぶりの低水準も、先行きには調整一服の兆し

政策・経済センター
田中高大
03-6858-2717

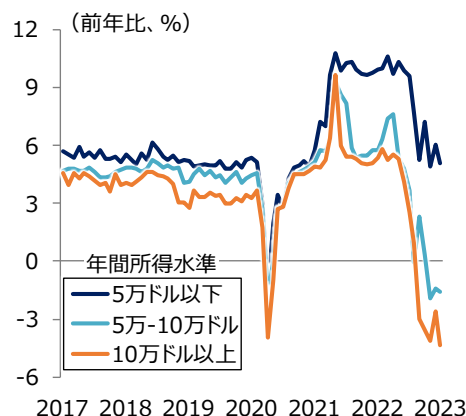
1 住宅販売件数

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

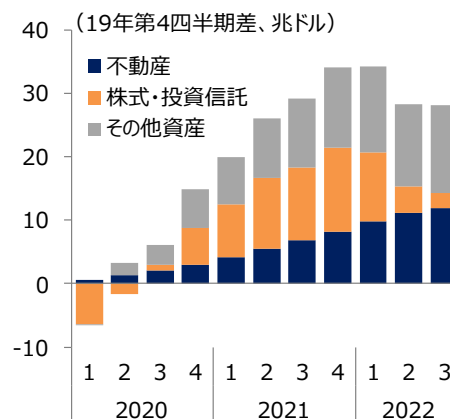
2 属性別の住宅ローン借入割合

注：住宅ローン借入総額に占める、各属性の割合。
出所：ニューヨーク連銀より三菱総合研究所作成

3 所得階層別の住宅価格予想

注：1年先の住宅価格予想の中央値。
出所：ニューヨーク連銀より三菱総合研究所作成

4 コロナ危機後の金融資産増加額

注：資産のみを対象とし、負債は考慮に入れていない。
出所：Federal Reserve Boardより三菱総合研究所作成

評価ポイント

今回の結果

- 23年1月の中古住宅販売件数は、前月比▲0.7%の400万件と12カ月連続で減少し（図表1）、約12年ぶりの低水準となった。一方で、新築住宅販売件数は、同+7.2%の67万件と増加した。

基調判断と今後の流れ

- 米国住宅市場は、住宅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が、新築住宅では持ち直しが見られるなど、調整局面が一服する兆しが見られている。中古住宅販売件数の先行指標となる、販売成約指数も前月比+8.1%と大幅に上昇している。
- 背景には、若年層や中所得層を中心に、住宅需要が堅調であることがある。コロナ危機後の金融緩和局面においては、シニア層や富裕層（スーパープライム層）が住宅市場を牽引してきた。金利上昇に伴い、足元ではそれらの住宅購入は急減しているが、30代以下や中所得層（ニアプライム・プライム層）の住宅ローン借入割合が高まっており（図表2）、需要の強さを物語っている。
- 先行きは、住宅ローン金利や価格の上昇一服が進むにつれ、先送りされていた需要も顕在化し、年後半にかけて住宅市場の調整は底打つと見る。
- また、バイデン政権が2月末に発表した、低・中所得層向けの住宅支援策も住宅販売の回復に一役買うことが期待される。低所得層にとっては、高水準のローン金利と住宅価格の影響が相対的に大きい。1年先も住宅価格予想は中・高所得層と比較して高い（図表3）。今回の支援策では、低所得層の利用が多い連邦住宅局の住宅ローン新規借り手の保険料を引き下げること、年間約800ドルの負担削減になるとしている。
- もっとも、住宅価格の下落は住宅販売の観点ではプラスであるが、大幅な下落となれば個人消費の下押し要因となることには注意が必要だ。株価が下落するなかで、不動産価値が家計の金融資産を支えているが（図表4）、高所得層は住宅価格の大幅な下落を予想しており、逆資産効果を通じた消費低迷が懸念される。