

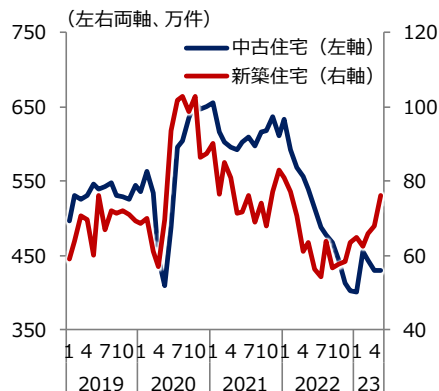
米国

住宅市場（2023年5月）

中古住宅の在庫不足のなか、新築住宅販売の持ち直しが進む

政策・経済センター
田中嵩大
03-6858-2717

1 住宅販売件数



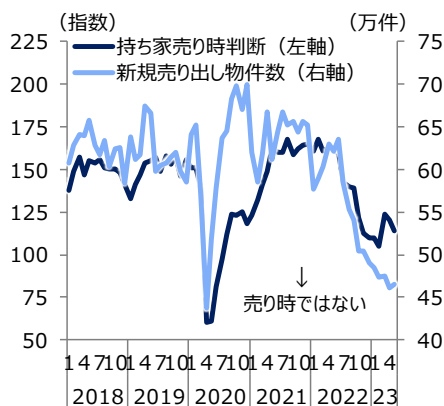
注：新築住宅販売は一戸建てのみ。年率換算値。
出所：米国商務省、NARより三菱総合研究所作成

2 住宅着工件数・許可件数



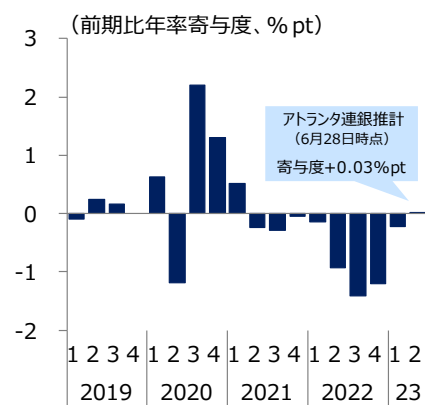
出所：米国商務省より三菱総合研究所作成

3 売却判断と売り出し物件数



出所：Redfin、ミシガン大学より三菱総合研究所作成

4 GDPにおける住宅投資寄与度



注：23年第2四半期は、5月の新築住宅販売件数を受けてアトランタ連銀が推計した6月28日時点の予測。
出所：米国商務省、アトランタ連銀より三菱総合研究所作成

評価ポイント

今回の結果

- 23年5月の中古住宅販売件数は、前月比+0.2%の430万件と、わずかではあるが3カ月ぶりに前月から増加した（図表1）。
- 一方、新築住宅販売件数は、同+12.2%の76.3万件と、3カ月連続で増加した。また、住宅着工件数は同+21.7%の163万件と大幅に増加し、約1年ぶりの高水準となった（図表2）。

基調判断と今後の流れ

- 米国住宅市場は、新築住宅販売を中心に持ち直しつつある。
- 新築住宅販売が持ち直しつつある背景には、住宅の持ち主が、コロナ下の低金利で購入した物件を手放して、高金利で新たな物件に住み替えることをためらっていることから、中古住宅の在庫が不足していることがある。
- 実際、FRBによる利上げが開始した22年以降、「持ち家が売り時ではない」と考える人が増加しており、それに伴って新規売り出し物件数は減少傾向にある（図表3）。
- 先行きも、FRBによる利上げが終わりに近づくなかで、住宅市場は緩やかに持ち直しを続けるとみる。先行指標である住宅着工許可件数も5月に増加しており、特に新築住宅は底堅く推移するだろう。
- 住宅投資はこれまで実質GDP成長率を押し下げてきたが、アトランタ連銀の推計では、23年第2四半期に9四半期ぶりに押し上げ寄与となる見込みだ（図表4）。また、新築住宅の建設が進んでいることから、建設業の雇用も堅調に推移している。23年中の雇用増減率を見ると、建設業は娯楽・外食業や教育・医療業に次ぐ高い増加率となっており、景気減速のバッファーとなる。
- 一方で、住宅市場の復調が景気にマイナスとなる恐れもある。S&Pケース・シラー指数が4月に3カ月連続で上昇するなど、住宅需要の持ち直しに伴って、住宅価格は再度上昇傾向にある。足元のインフレ要因である住宅価格が高止まりすれば、金融引き締めも長期化しかねないため、留意が必要だ。