

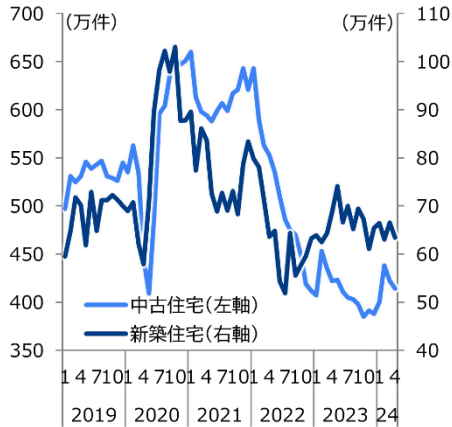
米国

住宅市場 (2024年4月)

政策・経済センター
浅井優汰
03-6858-2717

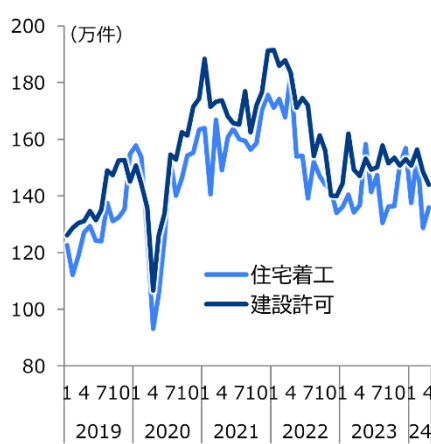
住宅ローン金利高騰で販売伸び悩みも、先行き住宅供給増が下支え

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、Macrobond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、NAR、Macrobondより三菱総合研究所作成

評価ポイント

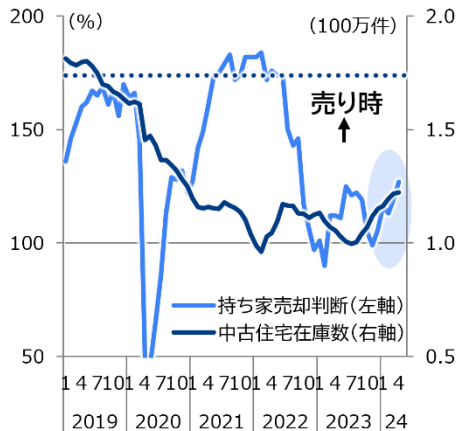
今回の結果

- 4月の中古住宅販売件数は前月比▲1.9%の414万件、新築販売は同▲4.7%の63.4万件と減少した(図表1)。30年固定住宅ローン金利(週平均)は直近で7.03%と高水準で推移しており、需要を抑制している。
- 住宅着工件数は前月比+5.7%の136.0万件と増加した。一方、先行指標である住宅建築許可件数は同▲3.0%の144.0万件と減少した(図表2)。

基調判断と今後の流れ

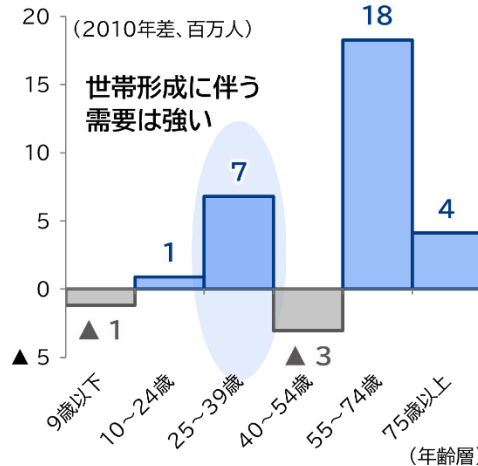
- 住宅販売の回復は足踏みしている。住宅ローン金利上昇が需要を抑制しているほか、販売の約9割を占める中古住宅販売は、供給不足が重しとなっている。
- 中古住宅不足は、金利上昇と米国の住宅市場の構造に起因する。米国の住宅ローンの9割以上は固定金利である。高金利の下、08年以降の低金利局面で住宅購入した層を中心に、住宅売却を通じた新規物件の購入を控えており、中古住宅の供給不足や住宅販売の伸び悩みが生じている。
- 先行き、中古・新築住宅販売ともに緩やかな回復を予想する。24年後半には、FRBの利下げ期待が高まり、住宅ローン金利は緩やかに低下、中古住宅供給の増加や需要回復に寄与するだろう。注目点は、①中古住宅不足の行方と②潜在的な住宅需要である。
- ①について、中古住宅供給は底打ちしつつある。中古住宅在庫数は23年央以降緩やかに回復しているほか、持ち家売却判断指数も上昇している(図表3)。所得に余裕のある層を中心に、家庭・仕事環境の変化に対応するため、住宅ローン金利が高いなかでも住宅を買い替える動きがみられる。
- ②について、住宅購入の潜在的な需要は強く、金利上昇の一服に伴い、住宅販売は回復するとみる。今後世帯を形成する20代後半-30代人口は2010年比で約700万人増加している(図表4)。また、固定金利が多いゆえに、可処分所得に占める住宅ローン返済負担の割合は依然としてコロナ危機前を下回っている。底堅い雇用・所得環境も住宅販売を支えるだろう。

3 中古住宅在庫・持ち家売却判断



注：中古住宅在庫はMRIで季節調整した値。点線は在庫数の19年平均。持ち家売却判断の売り時・売り時でないの境目は100で、100超は売り時を示す。
出所：フレディマック、ミンガン大学、Macrobondより三菱総合研究所作成

4 年齢階層別の人口変化 (21年)



注：2021年時点で、2010年との差を示す。
出所：国連より三菱総合研究所作成