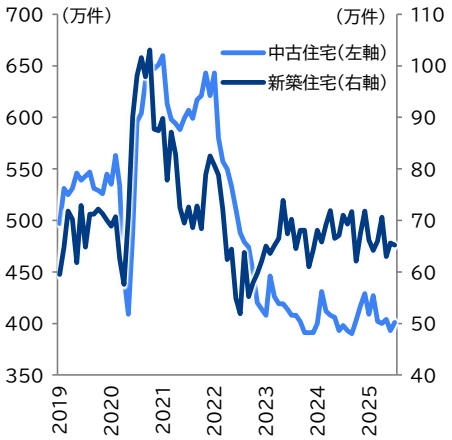
米国

住宅市場（2025年7月）

高金利で住宅販売低迷、先行きも本格的な回復には至らず

政策・経済センター
江口修平・淺井優汰
03-6858-2717

1 住宅販売件数



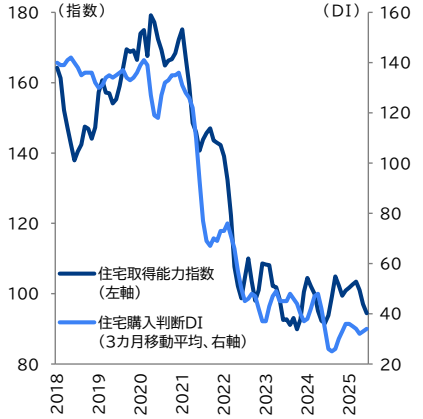
注：新築住宅販売は一戸建てのみ。年率換算値。
出所：米国商務省、NAR、Macrobondを基に三菱総合研究所作成

2 30年固定住宅ローン金利・住宅建設許可件数



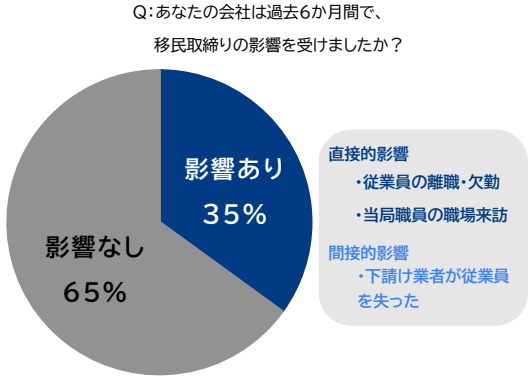
注：30年固定住宅ローン金利は月平均。
出所：フレディマック、Macrobondを基に三菱総合研究所作成

3 住宅取得能力指数・住宅購入判断DI



注：住宅取得能力指数は所得の中央値世帯が一戸建て住宅を購入する（住宅価格・ローン負担を含む）のに必要な所得をどれだけ満たしているかを示す。住宅購入判断DI＝「住宅購入に良い時期」の回答割合－「悪い時期」の回答割合＋100。
出所：NAR、ミシガン大学を基に三菱総合研究所作成

4 移民取締りの影響を受けた企業数（建設業）



注：回答数は539社。調査期間は25年7月末から8月初頭。建築を行う事業者(Building Construction）の回答のみ集計。「影響あり」については直接的・間接的影響ともに含む。
出所：AGCを基に三菱総合研究所作成

評価ポイント

今回の結果

- 7月の中古住宅販売件数は前月比+2.0%の401万件、新築住宅販売は同▲0.6%の65.2万件と減少した（図表1）。
- 30年固定住宅ローン金利は7月平均で6.72%、直近の週平均で6.56%と高水準で推移し、住宅需要を抑制している（図表2）。住宅着工の先行指標である住宅建設許可件数は同▲2.8%の135.4万件へと減少した。

基調判断と今後の流れ

- 住宅販売は、住宅ローン金利の高止まりを背景に低迷が続いている。
- 先行きも、住宅販売は需給両面からの下押し圧力により、低迷が続くとみる。
- 需要面では、①住宅ローン金利の高止まり、②トランプ関税に伴う購買力の低下が住宅需要を抑制する。①について、消費者の住宅取得能力指数はローン金利高騰を背景に22年以降低迷、住宅購入判断DIも低位で推移している（図表3）。FRBによる大幅利下げは見込みにくく、高金利が需要を下押しする構図は当面続くだろう。②について、当社は、関税コスト増により米国家計の税引き後所得は▲1.1%押し下げられると試算しており（当社25年8月見通し、図表3-6参照）、住宅購入は一段と抑制される見込みだ。
- 供給面では、関税による住宅資材価格の上昇と、不法移民排斥に伴う労働力の逼迫が制約となろう。特に後者について、建設業は雇用に占める不法移民の割合が高く、AGC（米国建設業協会）の最新調査によると、回答企業（建設業者）の35%が過去6か月間で直接的ないし間接的に移民取締りの影響を受けたとの報告もある（図表4）。
- 26年以降は、利下げに伴うローン金利の低下、OBBBA（減税）の効果発現により、住宅販売は緩やかに持ち直すとみる。OBBBAには個人向け追加減税、低所得者向け住宅建設事業者への税額控除拡充が含まれ、下支え効果が期待される。なお、トランプ政権の強硬的な政策運営や言動が米国への信認低下を招き、長期金利・ローン金利が高止まりするリスクには注意が必要だ。

Copyright (C) Mitsubishi Research Institute, Inc.