

# U.S. Indicators

発表日: 2022年7月22日(金)

## 米国 中古住宅販売は低価格帯主導で減少

～住宅販売価格は23カ月連続で二桁上昇中～

第一生命経済研究所 経済調査部

主任エコノミスト 桂畑 誠治 (Tel: 050-5474-7493)

22年6月の中古住宅販売件数(季節調整済み、年率換算)は、512万戸、前月比▲5.4%(前月541万戸、前月比▲3.4%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の535万戸、前月比▲1.1%を下回った。モーゲージ金利の急上昇や販売価格の上昇によって5カ月連続で減少し、20年6月以来の水準に低下した。また、投資目的での購入割合は16%と1月22%から低下した。地域別では、北東部が変わらずとなった一方、南部、中西部、西部が減少した。

価格帯別の中古住宅販売動向をみると、10万ドル以下が前年同月比▲26.5%、10万～25万ドルが同▲31.1%、25万～50万ドルが同▲10.8%と低価格帯の販売が大幅に落ち込み、全体を押し下げている。インフレ高騰、金利上昇の影響を受け易い低・中間所得層による住宅購入が減少している。一方、50万～75万ドルが同+5.2%、75万～100万ドルが同+6.3%、100万ドル以上が同+2.0%と高額物件は増加を続けた。この結果、中古住宅販売価格(中間値)は、41.6万ドルに上昇し、過去最高を更新した。前年同月比では+13.4%と23カ月連続の二桁上昇となった。

中古住宅の在庫は、販売の減少によって、126万戸に増加したが、販売在庫比率は3カ月と依然低い水準に止まっている。また、中古住宅の市場での売買期間が14日間と5月の16日間からさらに短縮しており、短期間で売却が可能な状況にある。以上より、住宅価格の下落には時間が必要な状況とみられる。

中古住宅販売は、7月の住宅購入用ローン申請件数が減少しているほか、住宅市場指数・現状販売が低下したことから、目先一段の減少が予想される。22年間の中古住宅販売は、労働市場の拡大、所得の増加が続くなか、販売価格の上昇やモーゲージ金利の急上昇を背景に、539.7万戸、前年比▲11.9%と21年の612万戸(前年比+8.7%)から減少すると予想される。

中古住宅関連指標の動向

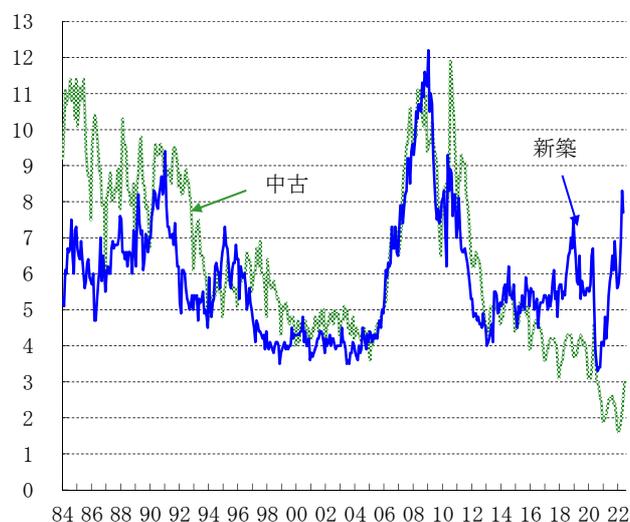
	中古住宅販売			中古住宅販売価格				中古住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利	住宅市場 指数	
	全体	コトニニアム	一戸建て	北東部	中西部	南部	西部					中間
21/07	6030	710	5320	740	1390	2650	1250	+20.0	2.6	▲1.4	3.05	80
21/08	5990	690	5300	730	1380	2640	1240	+17.0	2.6	▲1.0	3.03	75
21/09	6180	700	5480	750	1420	2730	1280	+14.5	2.4	+8.1	3.07	76
21/10	6190	690	5500	740	1450	2720	1280	+14.1	2.4	▲0.8	3.24	80
21/11	6330	700	5630	740	1470	2830	1290	+15.7	2.1	+6.8	3.24	83
21/12	6090	680	5410	730	1450	2690	1220	+16.4	1.7	+0.5	3.30	84
22/01	6490	740	5750	780	1500	2940	1270	+17.1	1.6	+2.4	3.67	83
22/02	5930	660	5270	690	1330	2700	1210	+17.4	1.7	▲11.9	4.02	81
22/03	5750	630	5120	660	1270	2610	1210	+16.3	1.9	+0.4	4.51	79
22/04	5600	620	4980	670	1310	2480	1140	+16.0	2.2	▲6.3	5.27	77
22/05	5410	610	4800	670	1250	2410	1080	+15.0	2.6	▲8.5	5.44	69
22/06	5120	550	4570	670	1230	2260	960	+13.3	3.0	+3.6	5.80	67
22/07										▲8.4	5.78	55

(万戸) (図表) 住宅販売と住宅ローン申請動向



(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会

(ヶ月) (図表) 住宅在庫率

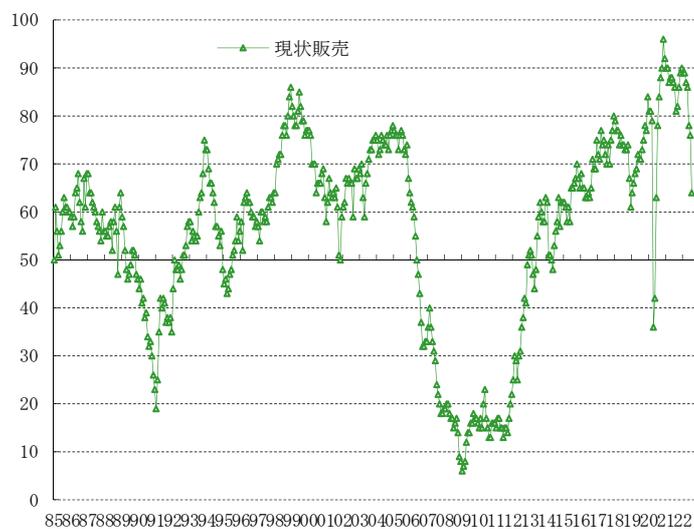


(出所) 米商務省、全米不動産業者協会

(%) 中古住宅販売価格(中間値、前年同月比)



住宅市場指数の推移



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命保険ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。