

連 載

経済指標の窓 < 第 5 回 >

海外経済指標 米中古住宅販売件数(Existing Home Sales)

岡山 正雄

中古住宅市場が発達した米国

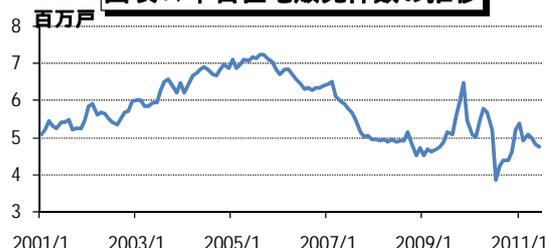
日本では個人が一度住宅を購入すると定住することが多いが、米国では所得やライフスタイルの変化に合わせて、自身に合った住宅へ転居することが多い。このため、米国では日本に比べて中古住宅市場が発達しており^(注1)、米住宅市場の状況を見るためには、新築住宅市場ともに中古住宅市場のデータにも着目することが重要である。

(注1)10年の販売件数で比較すると新築住宅32.3万件に対して中古住宅490万件。

代表的な指標である中古住宅販売件数

中古住宅市場の状況を見るうえで、代表的な指標が中古住宅販売件数である。これは全米不動産協会(National Associations of Realtors、以下「NAR」)が発表する指標であり、毎月25日前後に前年比伸び率と年率換算された季節調整値が公表されている。この指標はNARが運営する不動産物件検索システム(Multi Listing System、日本のREINSにあたる。)に登録された販売情報からデータを抽出して作成されており、一戸建て住宅の他、マンションや共同住宅も含まれている。

図表1: 中古住宅販売件数の推移



(資料) Bloomberg
(注) 季節調整年率換算値

なお中古住宅販売件数では、中古住宅を買主に引き渡した時点を販売としており、売買契約書署名時点を販売としている新築住宅販売件数と定義が異なっている。一般的には署名から引渡しまで1~2ヶ月かかるため、中古住宅販売件数が、中古住宅市場の現況よりも遅れて推移する傾向にある点には注意が必要である。

中古住宅市場は低迷続く

図表1には中古住宅販売件数の推移を示した。当指標は年率600万戸が堅調かどうかの節目と言われるが、05年に頭打ちとなった中古住宅販売件数はリーマンショック後、大幅減となり、600万戸を下回る状態が続いた。

このため、米政府は新規住宅購入者を対象とした減税などの政策を行い、住宅需要を喚起したが、その要因が剥落した10年7月には、反動減で15年ぶりの低水準となった。

その後、11年1月にかけて持ち直したものの、それ以降は低迷が続いており、直近の6月も前月比0.8%の年率477万戸と落ち込んでいる。

この原因は住宅市場が供給過剰であることや景気の弱含みしていることもあるが、加えて金融機関が住宅ローン貸出の際に、20%の頭金を求めるなどして、融資基準を厳格化していることがあるとNARは指摘している。このため、当期中古住宅販売件数が大幅に持ち直すことはなく、新築住宅市場と同様に中古住宅市場も低迷が続くだろう。