

Economic Monitor

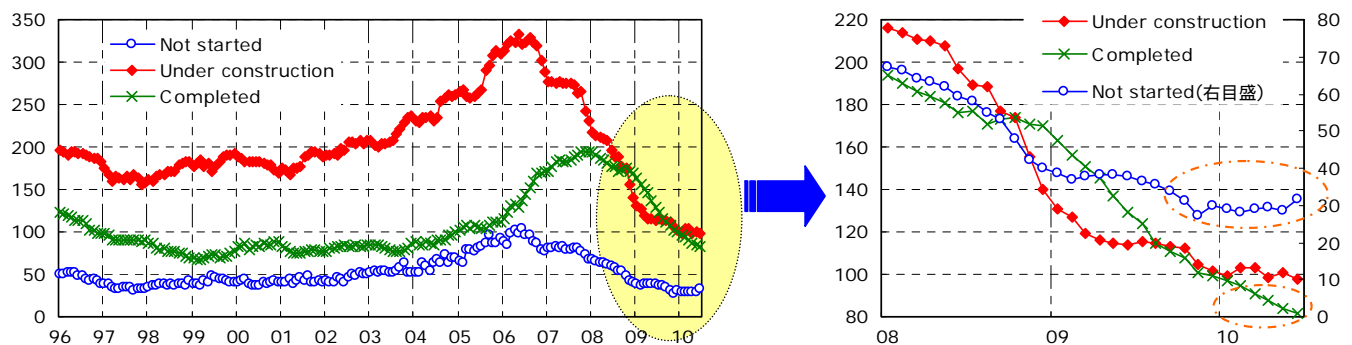
新築住宅販売から読み取る米住宅販売業者の心中

6月の米国の米新築住宅販売は前月比23.6%と大幅に増加した。減少が2ヶ月続かず、2001年以来の高い増加率を記録したことを評価する向きもあるが、税額控除による住宅取得支援策が4月末で終了し、5月に36.7%もの急減を記録した反動に過ぎない。6月の販売戸数は年率33.0万戸(5月26.7万戸)に留まり、2009年平均の37.4万戸を大きく下回る極めて低い水準である。

6月の新築住宅販売動向で目立つのは、平均販売価格が前月比9.8%と急低下したことである。これは販売業者が税額控除終了に伴う販売低迷を睨んで、手持ち在庫を処分したための可能性が高い。新築住宅の在庫は、仕掛前(Not started)、仕掛中(Under Construction)、完成在庫(Completed)から構成されるが、足元で減少しているのは完成在庫である。下図(当社が季節調整を実施)に示すように、その完成在庫が6月も3%程度減少しており、そうした手持ちの完成在庫の安値処分が、販売戸数の反発に繋がると共に、平均販売価格を押し下げたと考えられる。販売業者による安値処分の動きは、彼らが当面の住宅市場に対して悲観的なことを反映していると考えられる。確かに年後半に予想される中古住宅販売の低迷により、中古住宅価格の下落が続けば、価格面から、新築住宅市場が更に圧迫される可能性がある。

一方、6月は明るい動きも見られた。仕掛前(Not started)在庫が前月比11.3%と上向いたことである。仕掛前在庫は、着工前に住宅建設計画を住宅購入者に対し示しているものであり、その増加は新築住宅市場の更なる縮小がないと販売業者が見通していることを示唆している。既に在庫が低水準にあることを踏まえれば、一層の市場縮小を見込まない限り、更なる在庫調整の必要はないとも考えられる。また、新築住宅市場は、以前は住宅市場全体の15%程度を占めていたが、住宅バブル崩壊により足元では5%を切るころまで縮小しており、滅失などによる一定の新築需要の存在を前提とすれば、更なる市場縮小は見込み難いとも言えるだろう。

新築住宅在庫の推移(千戸、季調値)



(出所) Department of Commerce