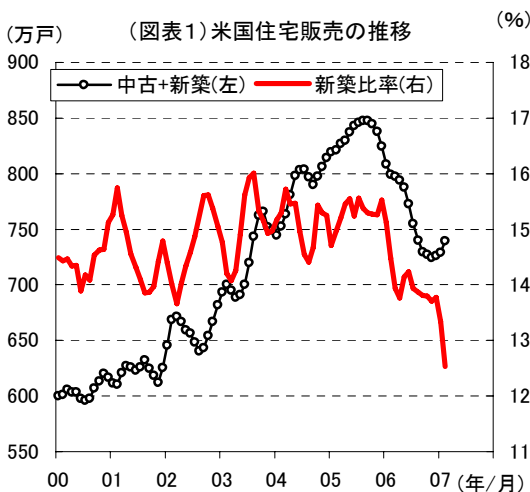


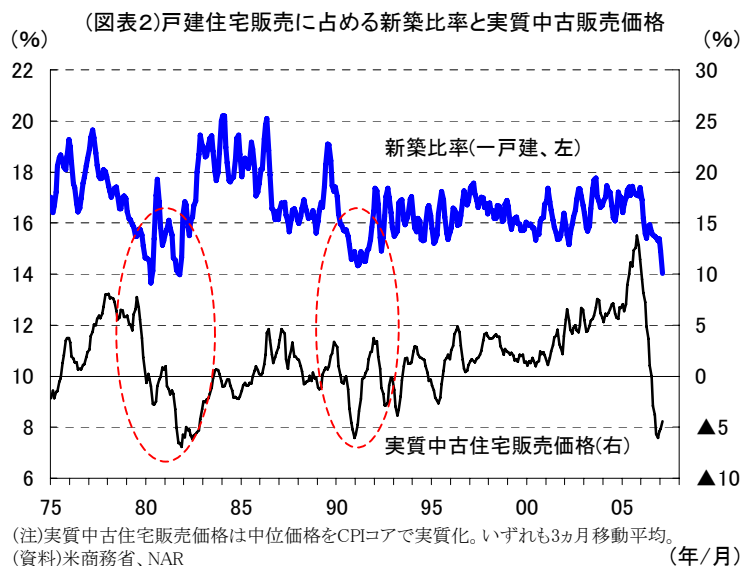
米国住宅需要の質的变化 ～新築から中古への需要シフトで、住宅投資の低迷は長期化～

- (1) 米住宅販売（中古+新築）は、昨年10月を底に持ち直し傾向にある。もっとも、中古住宅が持ち直しに転じる一方、新築では減少が止まっておらず、**新築から中古への顕著な需要シフトが生じている(*)**。住宅販売に占める新築比率は、2月に11.2%にまで低下、長期に亘って遡及可能な一戸建住宅では、2月は12.6%と68年の統計開始以来過去最低を記録。こうした中古住宅への需要シフトは、中古住宅価格の下落が主因。**中古住宅価格の下落傾向に歯止めがかからないと、上記新築物件比率は引き続き低水準で推移する可能性**（図表1、2）。
- (2) この結果、新築住宅供給は06年入り以降急速に抑制されているにもかかわらず、**2月の在庫率は8.1ヵ月と、82年来の水準まで上昇**（図表3）。足許の状況を踏まえると、住宅販売（中古+新築）が足許の水準で安定推移となっても、**新築住宅販売は当面年率90万戸前後（750万×12%）で定着する可能性が高く、在庫削減に向けた新規住宅着工の一段の抑制が不可避**に。ちなみに、新築住宅販売が年率90万戸前後で推移した場合には、**新築在庫率が年内に適正水準（90年代後半～04年までの上限）まで低下するには、住宅着工が年率130万戸まで低下する必要**。同140万戸水準であれば、在庫率の適正化は来年春まで先送りされる見込み（図表4）。**住宅投資の減少率は、07年1～3月期を底に徐々に低下していく見込みながら、少なくとも年内はGDP下押しに作用し続ける見通し**。

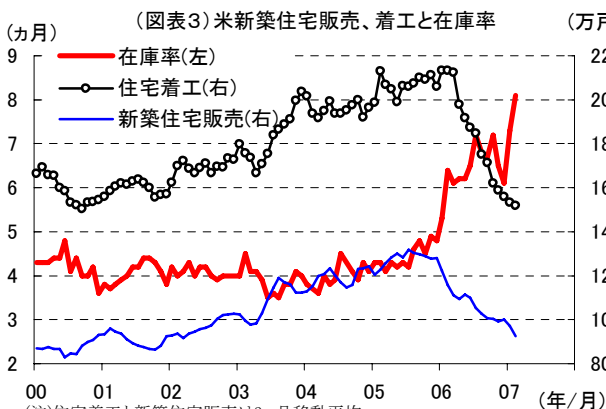
(*)2月の新築住宅販売の落ち込みは統計技術的な要因による可能性もあるが、それでも新築比率が低下していることに変わりはない。



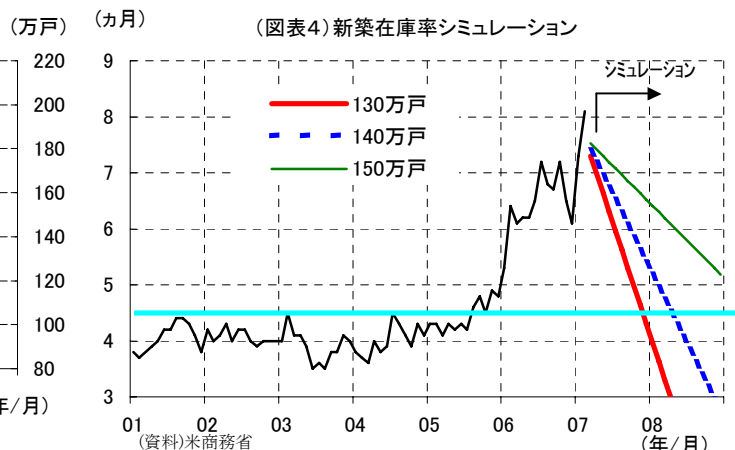
(注1)新築比率=新築住宅販売/(新築住宅販売+中古住宅販売)
(注2)いずれも3ヵ月移動平均。
(資料)米商務省、NAR



(注)実質中古住宅販売価格は中位価格をCPIコアで実質化。いずれも3ヵ月移動平均。
(資料)米商務省、NAR



(注)住宅着工と新築住宅販売は3ヵ月移動平均。
(資料)米商務省



(資料)米商務省