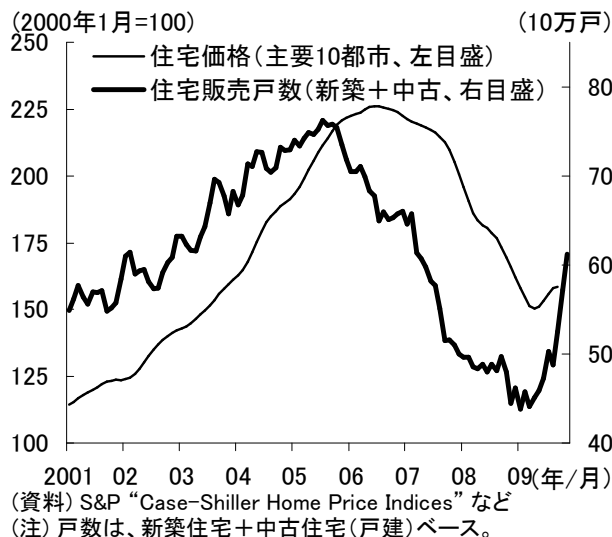


米国不動産市場は依然先行き不透明

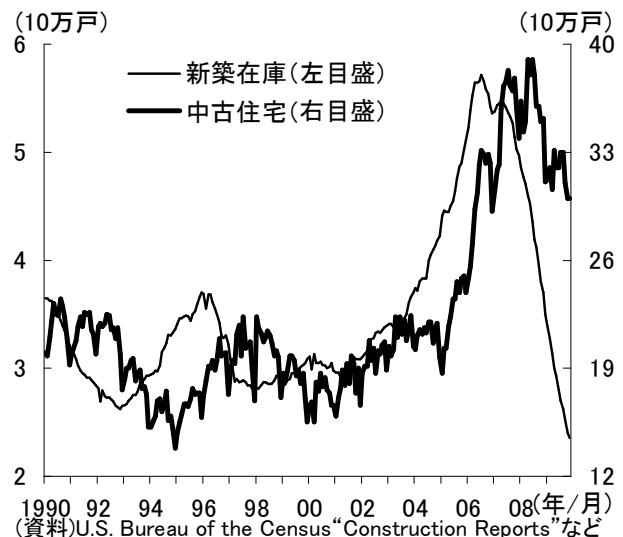
～ 中古住宅在庫は高止まり、事業用不動産は価格下落持続 ～

- (1) 本年5月以降、米国住宅価格が上昇（図表1）。連邦政府の積極的な住宅取得促進策が原動力。住宅販売戸数（図表1（注）参照）は本年1月の438万戸から11月には613万戸へ大幅に増加。
- (2) しかし、依然として先行き不透明感は払拭されず。まず住宅市場に即してみると、新築住宅では在庫が減少したものの、市場規模が新築住宅より1桁多い中古住宅市場では、引き続き大幅な在庫が残存（図表2）。最近でも毎月30万戸超と競売件数が高水準で推移し、販売物件の新規供給が減少しないことが主因。住宅価格の先安期待が本格的に剥落する展開は当面期待薄。
- (3) 一方、事業用不動産では、価格低下に依然歯止めが掛からず（図表3）。とりわけオフィスや鉱工業用物件の値下がり大。業況悪化が直接的要因ながら、根底には個人消費を中心とする最終需要の低迷。
- (4) 本年11月の失業率は低下したものの引き続き高水準である一方、フードスタンプ受給者数は9月37百万人超となるなど、本格的な景気回復の兆しは見られず（図表4）。米国経済の現状に照らせば、不動産市場の回復は今暫く先送りされる公算大。

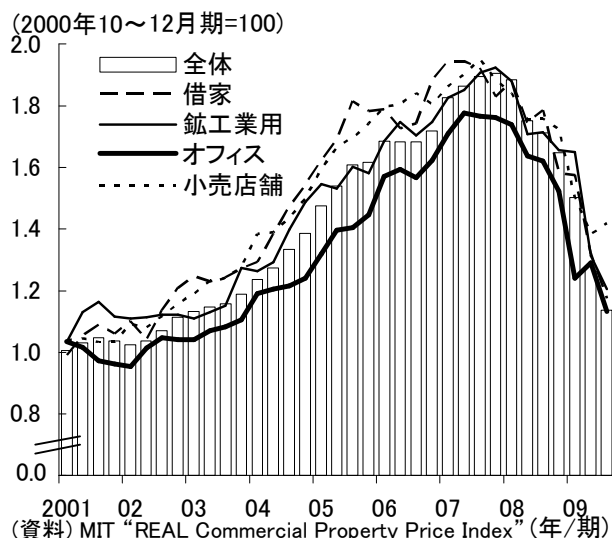
（図表1）住宅価格と住宅販売戸数の推移



（図表2）新築・中古住宅在庫戸数の推移



（図表3）事業用不動産価格の推移



（図表4）フードスタンプ受給者数と失業率の推移

