

March 25, 2008

JAWIC

# Seattle News

2月の中古住宅販売数は年率503万戸で前月比微増、しかし前年同月比-24%

全国不動産協会が発表した2月の中古住宅販売戸数は年率503万戸で前月に比べ2.9%の増加、しかし2007年2月の660万戸からは23.8%の落込み。在庫率は前月の10.2ヵ月分から9.6ヵ月分まで低下したが、依然として高い水準にあることに変わりはない。地域別には北東部+11.3%、中西部+2.5%、南部+2.1%、西部-1.1%。住宅価格が下がったことにより購入意欲が出てきたとの観測もあるが、まだ底を打っていないとの見方が支配的。中間販売価格は19.5万ドルで前年同月比-8.2%。一戸建に限れば-8.7%。

大都市近郊の一戸建中古住宅価格をフォローしているスタンダード&プアーズ社のケース-シラー指数をみると(図)、1月の20都市総合指数は180.65(2000年1月=100)で前年同月に比べ10.7%の落込み。中でも、ラスベガス(-19.3%)、マイアミ(-19.3%)、フェニックス(-18.2%)、サンディエゴ(-16.7%)、ロサンゼルス(-16.5%)、デトロイト(-15.1%)、タンパ(-15.0%)での落込みが顕著。唯一シャーロットが前年同月比増(+1.8%)。

差押住宅マーケットの大手リアルティートラック社が集計した2月の差押件数(最終通告含む)は前年同月に比べ約60%増加している。サブプライムローンの多くが今年中にリセット(高い金利への移行)するため、今後も差押件数は増大するものと見込まれている。住宅価格の低下により、ローン残高のほうが資産価値よりも大きくなってしまったケースが増えてきている。このような状況にかんがみ、政府および議会においては、融資機関および借り手の双方を救済する案が浮上しているが、リスクを承知で貸した、もしくは借りた者を税金で救済することに対する反対意見も多い。

図：ケースシーラー20都市総合指数

