

弱い動きが続く米国の住宅市場

——持ち直しの兆しがみられ、先行き回復の見通し——

主任研究員 木村俊文

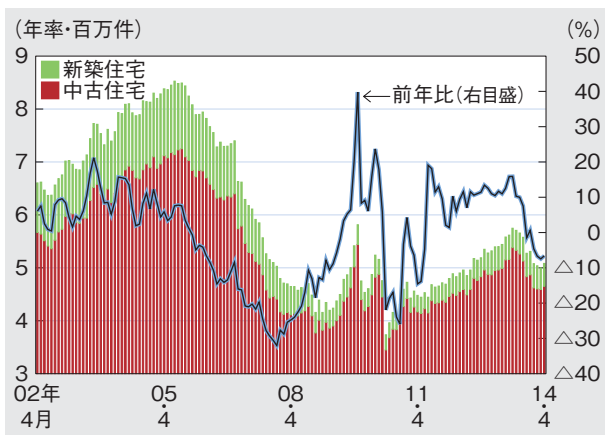
米国の住宅市場は、2013年半ば以降、回復の動きが弱まり、14年明け以降は足踏み状態となった。以下では、住宅販売や着工の動向を概観した後、住宅市場が停滞した要因を整理するとともに、今後の見通しについて考えてみたい。

1 軟調な住宅市場

米国の住宅市場は、新築、中古を合わせた販売件数でみると、10年半ばに底入れして以降、回復基調をたどり、13年7月には前年比15.9%の年率575万件に達したものの、その後は減少傾向となり、14年入り後は辛うじて年率500万件を上回る程度にまで水準が低下している(第1図)。

また、住宅着工件数も13年11月に年率110万件台と約6年ぶりの水準を回復したものの、その後は水準を切り下げ一進一退の動きが続いており、回復に弾みがつかない状況にある。

第1図 住宅販売件数の推移



資料 全米不動産業者協会(NAR)、米国商務省

こうした住宅市場の弱い動きは、住宅投資への直接的な影響(1～3月期のGDP統計の住宅投資は2四半期連続の減少)に加え、住宅取得時の耐久財購入や関連消費につながらないなど、他の部門にもマイナスの影響を及ぼすことから景気全体を下押しする可能性がある。

こうしたなか、連邦準備制度理事会(FRB)のイエレン議長は、5月初旬の議会証言で「住宅部門の活動が13年前半までの回復ペースに戻らず、伸び悩みが長引く可能性がある」との見方を示し、警戒感を強めた。

2 住宅停滞の背景

米国の住宅市場の停滞には、いくつかの要因が影響を及ぼしていると考えられる。

まず、リーマン・ショック後の09年後半に一時10.0%まで悪化した失業率が足元では6%台前半まで低下するなど、雇用・所得環境の改善に伴い住宅ローン延滞率や住宅差押え率が低下した。こうした動きを受けて、住宅取引の8割強を占める中古住宅市場に流入していた差押え物件が減少したことにより在庫不足となり、12年後半以降、住宅価格の上昇傾向が強まるとともに販売が伸び悩むこととなった。

また、米国では13年12月以降、強い寒波にたびたび見舞われ、各地で異例の低温や強風、積雪などを記録した。この影響で客足が鈍り一時的に販売不振に陥ったほか、建設労働者の足止めや建設資材の供給が滞ったことから、

住宅建設が進まず販売が先送りされた。

さらに、13年末に米国の長期金利(10年債利回り)が一時3.0%台と約2年半ぶりの高水準をつけ、それが住宅ローン金利の上昇に波及したほか、それまで緩和的だった住宅ローン貸出基準がやや厳格化したこともあり、住宅価格上昇と相まって需要の減退が生じた。

なお、こうした景気循環的な要因や一時的な天候要因のほかに、持ち家志向が低下したことを受け、賃貸向け集合住宅の着工・建設が伸びる一方で一戸建て住宅は伸び悩むなど、構造的な要因も住宅市場の下押し圧力として作用していると思われる。

3 今後の見通し

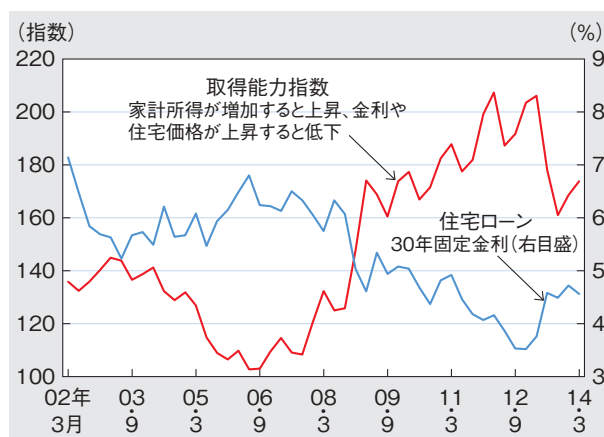
足元の住宅市場は、寒波の影響がおおむね解消したことに加え、14年入り以降の住宅ローン金利が低下傾向で推移したことなどから持ち直しの兆しがみられる。

4月の住宅販売件数は新築、中古ともに増加したほか、販売件数に対する在庫比率も上昇傾向(中古住宅は5.9か月と4か月連続で上昇)にあり、住宅市場停滞の一因となった在庫不足にも改善の動きが出始めている。

また、住宅業者の景況感(全米住宅建設業者協会「NAHB住宅市場指数」)では、一戸建て販売の6か月見通しが4月以降上昇しており、先行き持ち直しの動きが続く可能性がある。

さらに、4月の住宅着工件数も、集合住宅が主因ではあるものの4か月ぶりに年率100万件の大台を回復し、先行指標となる着工許可件数も年率108.0万件とリーマン・ショック前

第2図 住宅取得能力指数の推移



資料 全米不動産業者協会(NAR)、全米抵当銀行協会(MBA)

の08年6月以来の水準を回復し、今後も増加傾向が続くことを示唆している。

このほか、家計における住宅購買力を示す1～3月の住宅取得能力指数も、住宅ローン金利の低下を受け持ち直しつつある(第2図)。同指数は13年後半に急低下したとはいえ、歴史的にみれば依然高水準にあるため、米国の住宅はまだ購入しやすい状況にあると判断される。

一方、先行きの長期金利は景気回復期待から上昇圧力が強まると想定され、住宅市場の持ち直しを阻害する可能性もある。ただし、FRBが住宅市場を注視していることでも明らかのように、緩和政策の長期化観測は根強く、金利上昇は緩やかなものにとどまると考えられる。

こうしたことから、米国の住宅市場は4～6月期に持ち直し、その後も増加傾向で推移すると予想される。

(14年6月12日現在)

(きむら としゆみ)