

# 暗雲漂う米住宅市場

経済調査部 エコノミスト 伊藤 基

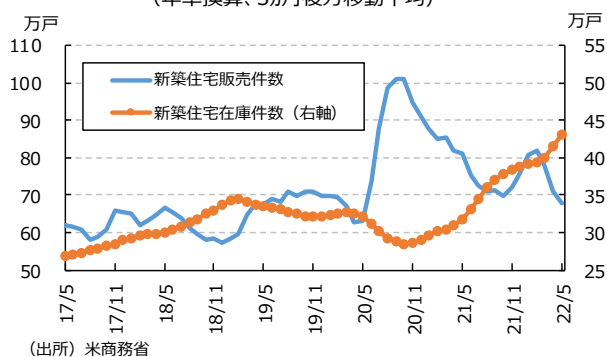
## 1. 新築住宅販売件数は低下基調

米国の住宅市場は、感染拡大に伴う在宅勤務需要の拡大などを背景に、ここまでは堅調に推移してきた。FRB（米連邦準備制度理事会）による金融緩和策によって住宅ローン金利が低下したことも追い風となった。新築住宅販売件数の推移（年率換算、3ヵ月後方移動平均）を見ると、2020年6月以降急速に拡大し、2020年9月には100万戸を突破、コロナ禍前（2019年12月）との比較で約1.5倍にまで増加した（図表1）。

住宅投資が米国の実質GDPに占める割合は4%弱に過ぎないが、経済への波及効果が大きい需要項目である。引っ越しのタイミングで大型家電や調度品などをすべて買い替えることも珍しくないだけに、実質GDPの約7割を占める個人消費にも大きな影響を及ぼす。

しかし、足元の新築住宅販売件数は低下基調となっている。5月は68万戸と3ヵ月連続で減少し、2020年5月以来、2年ぶりの低水準となった。一方で、5月の新築住宅在庫件数は43万戸と、2008年以来の最高水準にまで積み上がっている。パウエルFRB議長も、6月FOMC（米連邦公開市場委員会）後に行なわれた会見で、住宅投資に減速感がみられると指摘している。

（図表1）新築住宅の販売件数と在庫件数の推移  
（年率換算、3ヵ月後方移動平均）

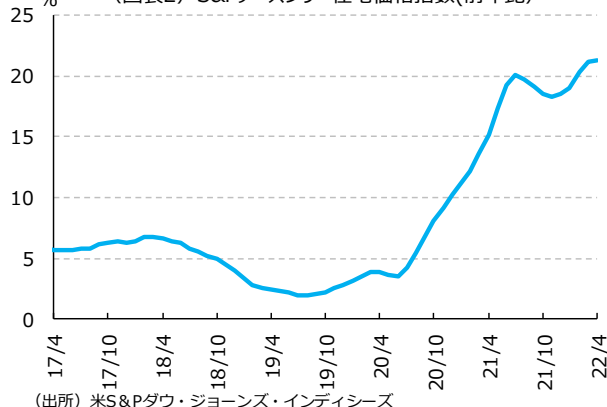


## 2. 住宅価格とローン金利の上昇が重石に

住宅販売が落ち込んでいる大きな要因の一つとして、住宅価格の高騰が挙げられる。全米主要20都市の住宅価格の動向を示すS&Pケースシラー住宅価格指数は、4月に前年比21.2%まで上昇した（図表2）。上昇幅は過去最大で、値ごろ感のある物件を見つけるのが一段と難しくなっている。マイアミなど、人気が高い地域では、30%を超える上昇となっている例も珍しくない。背景には、在宅需要の拡大のほか、ミレニアル世代の需要が影響を与えている可能性が挙げられる。ミレニアル世代のなかでも、人口の多い年代（1989年から1993

年生まれ）が、2019年から2023年にかけて30歳を迎えている。米国では、初めて住宅を購入するピークの年齢が30歳前後と言われている。この世代が住宅市場に参入したタイミングとコロナ禍で住宅需要が強まったタイミングが重なったことによって需給が一段と引き締まり、住宅価格の記録的な上昇を招いたと考えられる。こうしたなか、家計の所得中央値で購入できる住宅の割合は、2020年第1四半期以降、均してみれば低下基調で推移しており、2022年第1四半期には56.9%と、過去平均の63.7%を大きく下回っている。これは、平均的な家計にとって、住宅購入のハードルが以前と比べて高くなっている様子を示している。

（図表2）S&Pケースシラー住宅価格指数(前年比)



また、住宅ローン金利の上昇も強い向かい風となっている。米連邦住宅貸付抵当公社（フレディマック）が発表している30年固定の住宅ローン金利は、6月下旬には一時5.81%まで上昇した（図表3）。3月のFOMC以降、FRBが積極的な利上げ姿勢に転じたことを反映している。30年固定ローン（元利均等支払い）の場合、借入コストが1%ポイント上昇すると、支払い総額が約10%強増加する計算になる。昨年末から住宅ローン金利はすでに約2.5%ポイント上昇していることから、支払い総額コストは30%弱増えたことになる。

住宅購入環境の悪化を裏付けるように、米連邦住宅抵当公社（ファニーメイ）が公表する住宅購入センチメントは、低下基調で推移している。同調査によると、「今が住宅を購入するのに適した時期ではない」との回答が全体の79%を占め、調査開始以来最大となっており、人々が住宅購入に慎重な姿勢を強めている様子が見えてくる。

### 3. 建築資材の価格高止まりが続く

住宅需要に対する向かい風が強まるなかで、建築資材価格の高止まりが続いている。2021年に木材価格が急騰する「ウッドショック」が発生し、注目を集めた。その後、木材価格は低下しているものの、依然としてウッドショック前の水準を大きく上回っている。木材以外では、国際商品価格の上昇によって、アルミニウム、銅などからできている窓枠や配線などの価格が上昇しており、建築コストを押し上げている（図表4）。窓やドアといった資材価格も、国

際的なサプライチェーンの目詰まりなどによる供給不足で高騰している。全米建設業協会によると、木材を除く建築資材の価格は前年から20%近く上昇しているとのことである。国際商品価格はウクライナ情勢次第の面が大きいが、各国がロシアに科している制裁がすぐに解除される可能性は低い。また、サプライチェーンの目詰まりの解消にも時間を要する可能性が高いことなどを勘案すると、建築資材価格の高止まりはしばらくの間続きそうである。

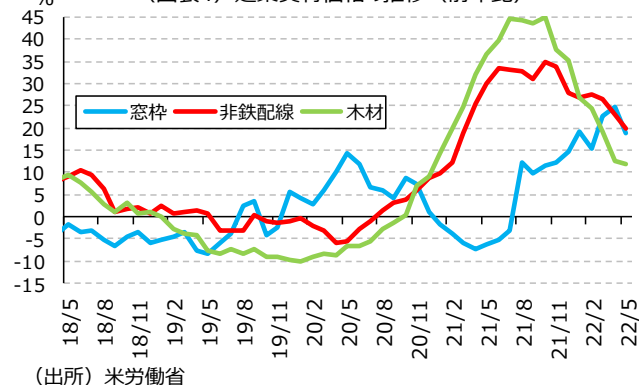
### 4. 2022年の住宅投資は弱含み

今後の米住宅市場は、減速基調が鮮明になると予想する。FRBは当面利上げを継続する姿勢を示しており、住宅ローン金利は足元の水準から一段と上昇する可能性が高い。建設業者の景況感が悪化しているほか、建築資材価格の高止まりが当面続く見通しであり、年内の住宅投資は実質GDP成長率の押し下げ要因となろう。

（図表3）30年固定住宅ローン金利



（図表4）建築資材価格の推移（前年比）



※本レポートは、明治安田総合研究所が情報提供資料として作成したものであり、いかなる契約の締結や解約を目的としたものではありません。掲載内容について細心の注意を払っていますが、これによりその情報に関する信頼性、正確性、完全性などについて保証するものではありません。掲載された情報を用いた結果生じた直接的、間接的トラブルや損失、損害については、一切の責任を負いません。またこれらの情報は、予告なく掲載を変更、中断、中止することがあります。

●照会先 ● 株式会社 明治安田総合研究所 〒102-0073 東京都千代田区九段北3-2-11 TEL03-6261-6411