

# Economic Monitor

## 米国における住宅の過剰感

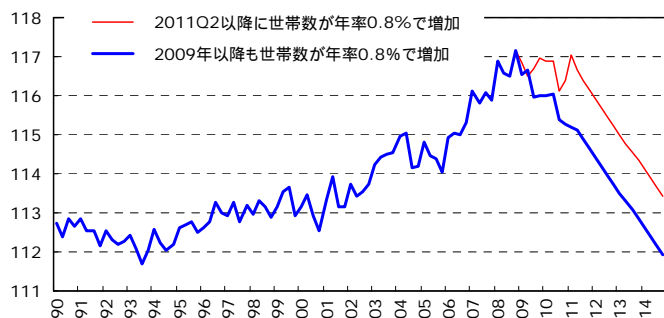
米国で住宅市場の低迷が続いている。住宅価格の先行き下落見通しが払拭されない限り、住宅売買は活発化せず、住宅建設も大幅増加は見込めない。住宅価格上昇には、中古住宅市場の過剰感解消が必要だが、それは雇用・所得環境やマインドに左右される需要側要因と、ディストレスト物件の流入も含めた供給側要因に左右される。変数が多く、先行きの予想は極めて困難となっている。

そこで今回は単純化し、敢えてストック要因のみにフォーカスする。考慮するのは住宅ストックと世帯数のみである。「世帯数に対する住宅ストックの比率」は2002年まで112~114%で安定推移していたが、住宅バブルが加速した2003年以降に上昇、2008~2009年には117%に達した。その後、住宅建設の圧縮により住宅ストック数の増加は止まったが、景気低迷(移民流入の減少や雇用環境悪化に伴う独立困難等)を受けて世帯数も伸びず、その結果、「世帯数に対する住宅ストックの比率」も横ばいに留まり、低下には至っていない。なお、住宅ストックの横ばい推移は、新規住宅建設(2010年58.5万戸)と住宅減失が概ね見合っていることを意味する。

現在の新規住宅建設ペースと景気低迷による世帯数横ばいを前提とすれば、ストックの過剰は解消しない。しかし、住宅ストックを横ばいとす一方、一定の景気回復を前提に世帯数が2002年以降の平均的な伸び(年率0.8%程度)で増加するとした場合、「世帯数に対する住宅ストックの比率」は低下する。2011年7~9月期から年率0.8%で世帯数の増加が続く場合には2014年に2002年までの安定水準であった114%を割り込み、2009年以降も年率0.8%で世帯数の増加が続いていたと仮定した場合には(つまり2009~2010年の停滞を2011年以降に取り戻すと仮定した場合には)2012年に114%を割り込む。過去において、景気回復期に世帯数増加率は年率1.5%程度まで加速していた。そのため、一定の景気回復を前提としたシナリオでは、上述シミュレーションの と の間の、いずれかの時点で住宅ストックの過剰感が解消することになるだろう。景気回復が進まなければ、当然ながら過剰感の解消時期は遅れる。

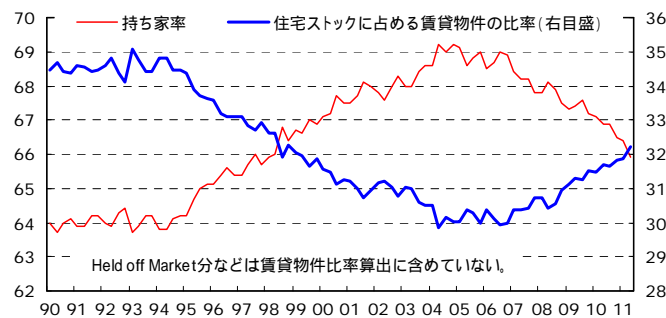
なお、米国では住宅ローンの差し押さえなどが進んだために持ち家率の低下が進み、賃貸物件に居住する世帯が増加している。持ち家率と「住宅ストックに占める賃貸物件の比率」を見ると、両者は概ね平行に変動しており、賃貸志向の強まりを受けて持ち家用物件の賃貸物件への転換が進んでいる模様である。

### 世帯数に対する住宅ストックの比率 (%)



(出所) Department of Commerce

### 持ち家率と賃貸物件比率 (%)



(出所) Department of Commerce