

2013年10月31日

全2頁

アメリカ経済を知る！ 第4回

アメリカンドリームを表す住宅市場

ニューヨークリサーチセンター
エコノミスト 笠原 滝平
上野 まな美

1 アメリカ経済に影響を与える住宅市場

アメリカンドリームとは何でしょう？アメリカでは、住宅を所有することもアメリカンドリームの一つと言われてきました。人々にとって住宅は一生で最も高額な買い物であり、最大の財産になります。アメリカ経済においては、2012年の実質GDPに占める住宅投資の割合が3%程度と、あまりインパクトは大きくありません。ところが、アメリカの人口は、国内での自然増に加えて移民の流入が多く、恒常的に人口が増え続けている国です。そのため、基本的に住宅へのニーズは高まり続けていると言えるでしょう。また、住宅建設に伴う雇用・設備投資の増加や、住宅販売に伴う自動車や家具購入の個人消費の増加など、波及効果もあります。今回は住宅市場の中でも住宅の建設や売買など実物の動きを把握するため、新築住宅着工戸数、住宅販売戸数を見ていきます。

2 新築住宅の着工、販売動向

住宅建設統計は、当月のデータが翌月の12営業日前後に、Census（国勢調査局）から発表されます。建設の許可、着工、建設中、完成など段階ごとのデータがあり、それぞれ地域や建物の種類に分けられます。特にGDPの推計にも利用される新築住宅着工戸数が注目されます。新築住宅着工戸数の7割程度が1戸建てのため、トレンドは1戸建てによって決まります。マンションなどの集合住宅は大規模な事業計画などが影響して、1戸建てに比べて変動が激しい特徴があります。後述するように販売の統計に集合住宅が含まれないものがある点も合わせると、新築住宅着工戸数では特に1戸建てが重要な指標となるでしょう。

また、建設許可件数は、建設過程の前段階であることから新築住宅着工戸数に先行する指標として注目されています。2012年のデータでは、1戸建ては建設許可から着工までに1ヵ月弱、集合住宅は建設許可から着工まで2ヵ月弱かかっています。ほかにも、建設業者の景況感を示すNAHB（住宅建設業協会）のHMI（Housing Market Index）が、新築住宅着工戸数に数ヵ月先行して推移する傾向があります。

新築住宅着工戸数は住宅の販売動向に影響を受けます。新築住宅販売は、住宅建設統計と同様にCensusから発表され、地域ごとの販売戸数のほか、売り出し中の物件数、売り出し中の物件数に対する販売戸数の割合、販売価格などが発表されます。当月のデータの発表日は翌月の17営業日目前後です。新築住宅販売は、1戸建てのみを調査対象としている点には留意が必要です。

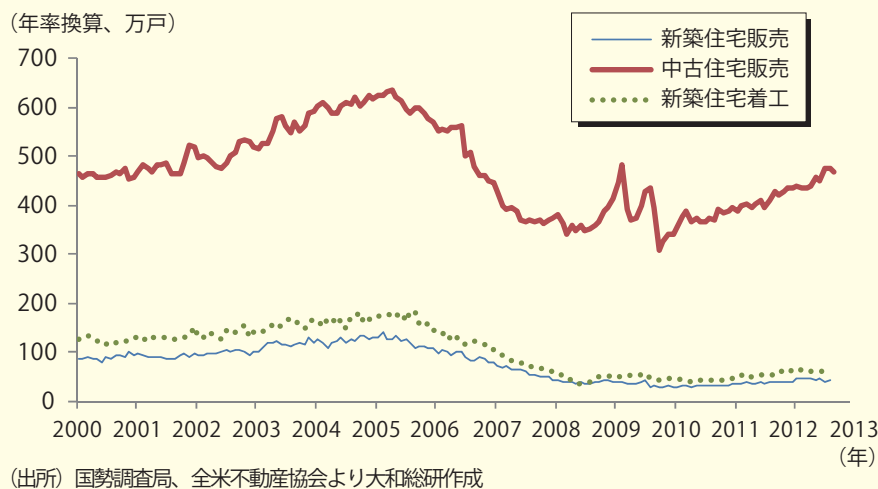
3 人気が高い中古住宅

新築住宅販売は、新築住宅着工戸数と密接な関係を持っているという意味では重要な指標ですが、販売に限れば、その規模は限定的です。図表1は、アメリカにおける1戸建ての住宅着工戸数と新築・中古住宅の販売戸数を表したものです。新築住宅が好まれる日本とは異なり、アメリカでは中古住宅の販売戸数が新築住宅より遥かに多いことが特徴です。2012年の1戸建て販売戸数を比較した場合、新築住宅販売が40万戸弱に対し、中古住宅販売は400万戸超と、10倍以上の規模になります。これは、自分のための住宅を新築して一生同じ住宅に住むという概念がアメリカ人には余りないほか、アメリカ人のライフスタイルにも関係しています。アメリカ人は、先進国の中で流動的な国民と言われています¹。特に、アメリカでは仕事によって国内で引っ越しをすることが多いようです。こうした流動性の高さが、中古住宅の人気を支えているのかもしれませんが、また、中古住宅の物件数が多いこと自体、たくさんの選択肢の中から選べるというメリットにもなるでしょう。

中古住宅販売は、出所が業界団体であるNAR（全米不動産協会）で、当月のデータが翌月の25日前後に発表されます。新築住宅販売と異なり、1戸建てだけでなく集合住宅の販売戸数のデータもあります。販売戸数が新築に比べて圧倒的に多いことから、アメリカの住宅販売動向を探るには中古住宅が適していると言えるでしょう。ただし、新築住宅販売戸数への計上が契約時点であるのに対して、中古住宅販売戸数の計上は実際に所有権が引き渡されたタイミングです。そのため、新築住宅販売戸数の方が早い段階の状況を把握できる点には留意が必要です。

なお、アメリカ国勢調査局によりますと、2012年に建設された1戸建て住宅の平均的広さは約230平方メートルです。日本の平均的1戸建て住宅の広さが約130平方メートル²ですので、アメリカの住宅がいかに大きいかがわかります。

図表1 1戸建ての新築住宅着工戸数及び新築・中古住宅販売戸数



(以上)

1) <http://www.gallup.com/poll/162488/381-million-adults-worldwide-migrate-within-countries.aspx>
2) http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/nihon/2_4.htm