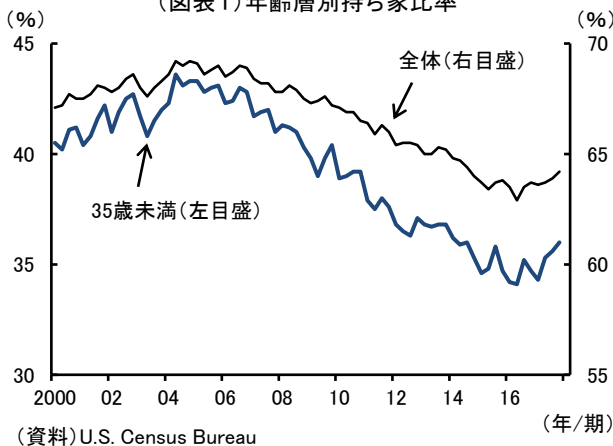


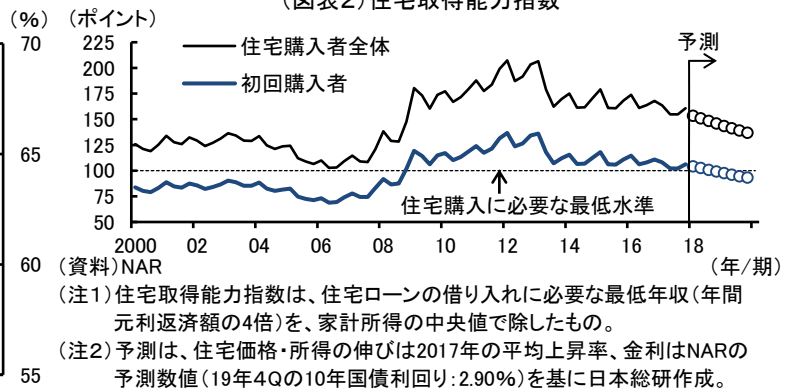
米国の住宅市場に逆風 ～初回購入者の資金制約が足かせに～

- (1) 米国の住宅市場は良好な雇用・所得環境を背景に、回復傾向が持続。昨年来、住宅の初回購入者が多く含まれるとみられる35歳未満の若年層の持ち家比率に持ち直しの兆し（図表1）。もっとも、今後は資金制約が初回購入者の住宅取得の逆風に。
- (2) まず、家計の住宅取得能力が低下。所得水準や住宅価格、住宅ローン金利などを基に算出される住宅取得能力指数は、在庫不足などを背景とした住宅価格の持続的な上昇に加え、FRBの利上げを受けた長期金利の上昇などから、低下傾向が続く見通し（図表2）。とりわけ、初回購入者に限ってみると、足許で同指数が住宅購入に必要な最低水準近くまで低下しており、今年半ばにも同水準を下回る公算が大。そうしたなかで、住宅バブル崩壊以降の金融機関の貸出態度の厳格化が、住宅ローン借入のネックに。実際、住宅ローンの新規債務者を信用力別にみると、09年以降、中央値が一般的に優良とされる750を上回る水準で推移しており、金融機関の融資姿勢が過去の局面よりも厳格化していることを示唆（図表3）。
- (3) 2000年代前半の住宅バブル期には、金融機関は住宅取得能力が低い世帯にも住宅ローンを実行（図表4①）。その後、住宅バブル崩壊を経て、金融機関は審査基準を厳格化。ただし、住宅価格や金利の低下により、住宅取得能力が改善したことから、住宅ローンによる資金調達が可能状況が持続（図表4②）。もっとも、先行き住宅取得能力の低下が続くことで、初回購入者を中心に住宅ローンによる資金調達が困難となる可能性（図表4③）。
- (4) 若年層の持ち家比率は住宅バブル崩壊後に大きく低下しており、依然として回復余地が大（前掲図表1）。もっとも、以上のような資金制約が足かせとなり、潜在的な住宅需要の顕在化が妨げられれば、住宅市場全体の回復の重石となる恐れ。

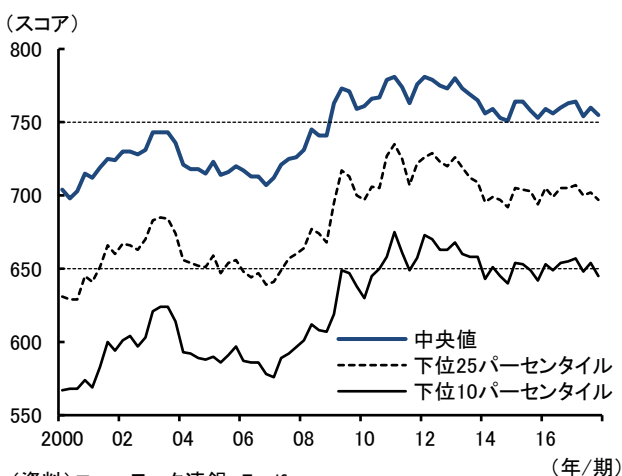
（図表1）年齢層別持ち家比率



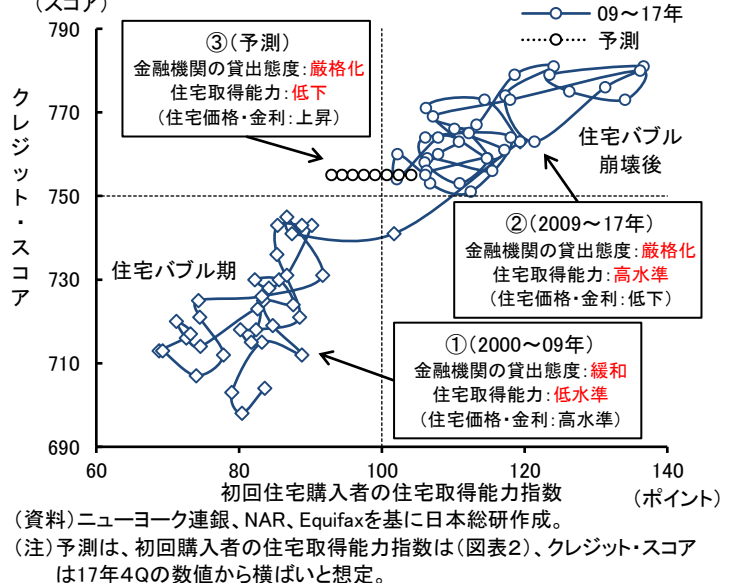
（図表2）住宅取得能力指数



（図表3）住宅ローン新規債務者のクレジット・スコア



（図表4）住宅ローン新規債務者のクレジット・スコア（中央値）と初回購入者の住宅取得能力指数



【ご照会先】 調査部 研究員 長野弘和 (nagano.hirokazu@jri.co.jp , 03-6833-8744)