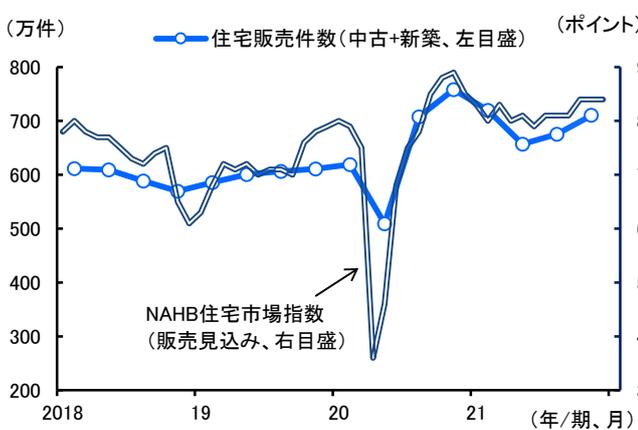


ミレニアル世代が米国の住宅需要を下支え

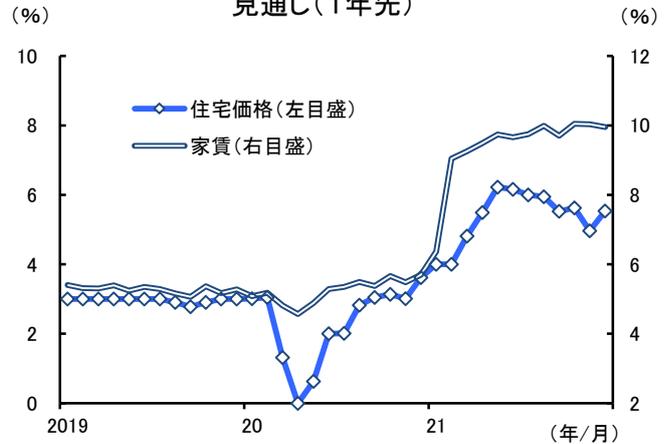
- (1) 米国の住宅販売は、2021年前半に、在庫不足や価格高騰などから減少したものの、年後半に復調。新築・中古あわせた住宅販売は、7～9月期に前期比年率+11.7%、10～11月平均は同+22.3%と大きく増加(図表1)。また、建設業者の景況感も改善しており、NAHB住宅市場指数の販売見込みも高水準で推移。
- (2) 住宅需要が復調した一因に、賃貸から持ち家へ移行する動き。ニューヨーク連銀による家計調査によると、家賃の先高観は高まる傾向(図表2)。最近の住宅価格の高騰を受けて、家賃の値上げを見越した賃貸居住者が持ち家志向を強め、住宅販売の増加につながっている模様。
- (3) 米国で大きな人口割合を占めるミレニアル世代(25～41歳)が住宅取得の適齢期に入ってきていることも住宅需要を下支え(図表3)。住宅ローン申請件数における同世代のシェアは、2015年の35%から2020年には51%と16%ポイントも上昇(図表4)。米国全体で、35歳未満の持ち家比率が約40%なのに対し、35～44歳は約60%に達することから、今後、ミレニアル世代の多くが40歳前後に到達する向こう10年程度、住宅需要は底堅く推移する可能性大。

(図表1) 住宅販売件数と住宅建設業者の販売見込み



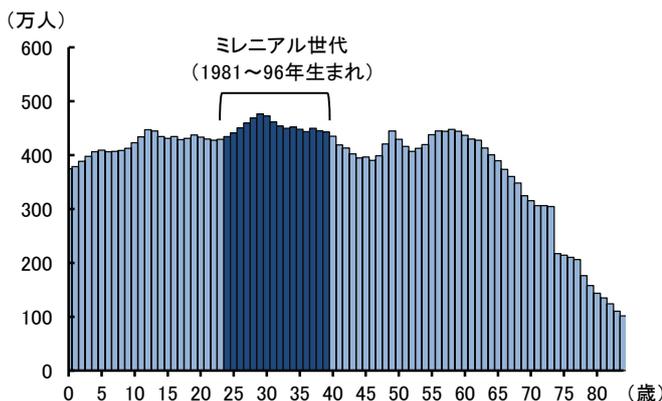
(資料) U.S. Census Bureau, NAR, NAHBを基に日本総研作成
(注) 2021年第4四半期の住宅販売は、10～11月平均を表示。

(図表2) 家計の住宅価格・家賃の伸びの見通し(1年先)



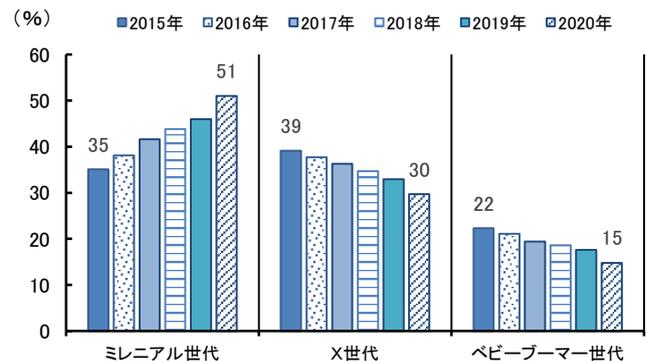
(資料) ニューヨーク連銀
(注) 対象サーベイの中央値。

(図表3) 米国の年齢別人口



(資料) U.S. Census Bureauを基に日本総研作成
(注) 2020年4月時点における年齢別推計値。85歳以上は非表示。

(図表4) 住宅ローン申請件数のシェア推移(世代別)



(資料) Core Logicを基に日本総研作成
(注) ミレニアル世代は1981～96年生まれ、X世代は1965～80年生まれ、ベビーブーマー世代は1946～64年生まれ。

【ご照会先】 調査部 研究員 野田一貴 (noda.kazuki@jri.co.jp, 080-3479-8824)

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時点で弊社が一般に信頼出来ると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがあります。本資料の情報に基づき起因してご閲覧者様及び第三者に損害が発生したとしても執筆者、執筆にあたっての取材先及び弊社は一切責任を負わないものとします。