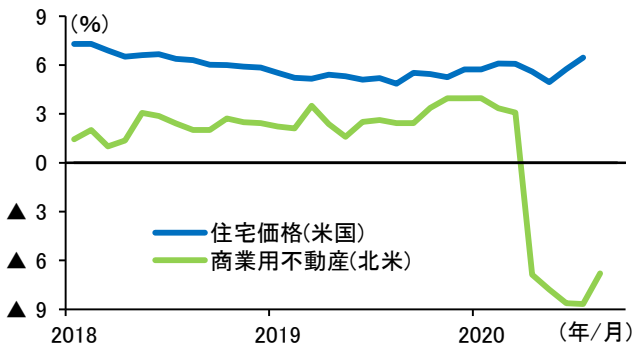


《新型コロナシリーズ No.47》

コロナ禍の下でも堅調に推移する米国住宅市場

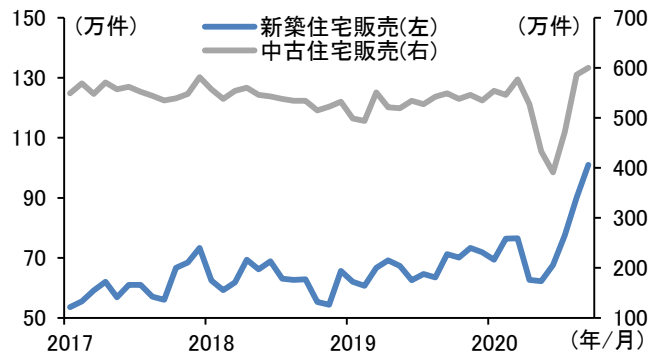
- (1) 米国では、コロナ禍に伴う経済活動の低迷を背景に商業用不動産価格が大きく落ち込む一方、住宅価格は前年比+6%程度と堅調に推移している(図表1)。新築住宅と中古住宅の販売戸数が足元で急回復するなど、住宅市場は米国における数少ない景気下支え要因となっている(図表2)。
- (2) 住宅市場が堅調に推移している理由として、コロナ禍により、①春の住宅購入シーズンの需要が夏場にシフトしたこと、②在宅勤務が普及し、居住スペースがより広く、社会的距離を十分確保できる郊外物件への購入意欲が高まっていること、などが指摘されている。
- (3) 金融面からみれば、金利低下に加えて、本年12月に予定されているGSEによる追加手数料徴収(注)もあり、住宅ローンのリファイナンスが急増しており、MBS組成額も増加傾向にある。こうしたなか、FRBは、流動性供給策の一環として、4月以降、エージェンシーMBSを大量購入しており、MBSの増額分を吸収して住宅ローン市場の活況を支えている(図表3)。
(注) 「adverse market fee」。GSEがコロナ禍を凌ぐ名目で導入。12/1(当初9/1)より、ローン申込者は0.5%の追加手数料を徴収される。
- (4) ただし、インフレ調整済の実質住宅価格は、リーマンショック前の住宅バブルのピークを超えている(図表4)。住宅価格の上昇ペースが一段と加速すれば、次の住宅バブルの生成・崩壊を招きかねない。今後の米国経済のリスク要因として、住宅市場の動向を注視する必要がある。

(図表1)米国の住宅関連価格(前年比)



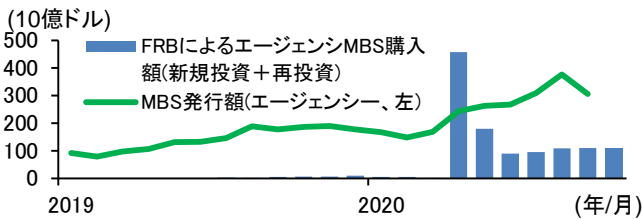
(資料) FHFA、Green Sheet Advisors

(図表2)米国新築・中古住宅販売件数



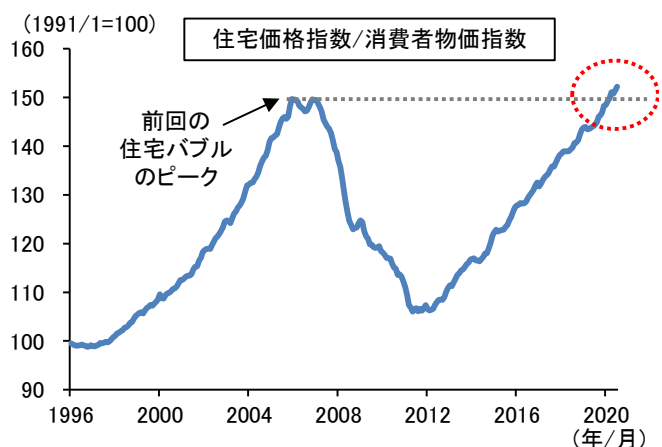
(資料) Census、NAR

(図表3)住宅ローン関連指標



(資料) NYFed、SIFMA、MBA

(図表4)消費者物価ベースの実質住宅価格(米国)



(資料) FHFA、米労働省

【ご照会先】 調査部 金融リサーチセンター 主任研究員 野村拓也 (nomura.takuya.u8@jri.co.jp , 080-3410-3420)

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ので、ご了承ください。