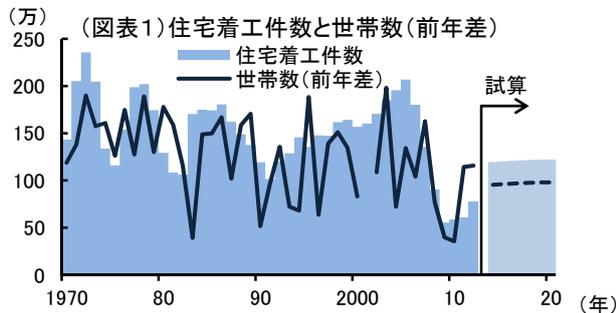


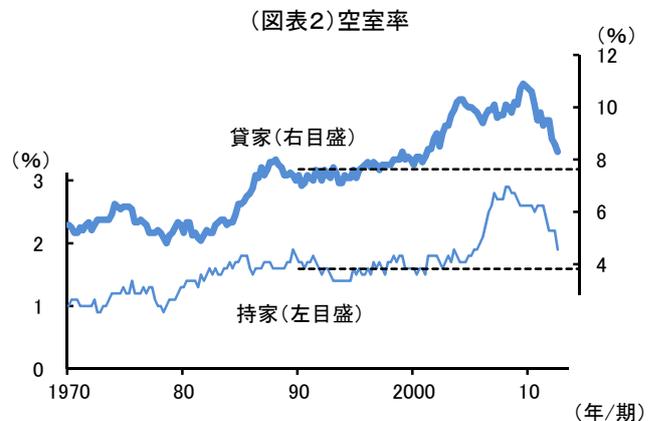
## 米国住宅着工の見通し

—適正水準は年率120万件、当面は過剰な空室の残存により下振れ—

- (1) 米国の住宅着工は、足許で回復が明確化。そこで、世帯数の増加ペースなどから住宅着工件数の適正水準を試算すると、年率120万件程度に(図表1)。人口動態の観点から、世帯数の伸びが趨勢として鈍化しており、住宅バブル前の年率150万件を下回るものの、足許の年率90万件と比較すると、30万件程度の上積み余地があると判断。
- (2) 今後数年間を展望すると、上記の適正水準対比、下振れ・上振れ要因が存在。  
 <下振れ要因>
- ① 住宅バブル崩壊後に空室数が急増。空室率は、持家・貸家ともに足許で低下傾向にあるものの、バブル前の1990年代を適正水準とすると、空室数は依然60万件程度上振れ(図表2、3)。こうした空室への入居が、着工件数の下押しに作用する恐れ。
  - ② 空室率の算出に含まれない非市場性物件が大幅に増加。同物件の住宅ストックに占める割合をみると、「その他」の割合が高止まり(図表4)。「その他」には、差し押さえ手続きにより市場性を失った物件などが含まれるとみられ、これら物件の市場放出が進めば、空室数は最大100万件程度上積みされる公算(前掲図表3)。空室への入居が、着工件数を下押しする恐れ。
- <上振れ要因>
- ③ リーマン・ショック以降、景気悪化により若者の世帯形成が遅れ、2010年にかけて世帯数の伸びが大きく鈍化。今後、雇用の回復が明確化すれば、その反動から世帯数が増加し、着工件数の下振れが緩和される公算。
- (3) 以上を踏まえると、当面の着工件数は、①②の下振れ要因が影響することを背景に、適正水準を下回る見通し。その後、①②の要因が薄まる一方、雇用が力強く回復し始めれば、③の上振れ要因が顕在化し、着工件数は適正水準に収束していく公算。



(資料) U.S. Census Bureau  
 (注) 2001年の世帯数(前年差)は、統計改定年のため空白。点線は、先行きの世帯数で、推計人口と一世帯あたり人数(安定的に推移していた2001~07年の平均値)を基に算出。着工件数は、世帯数(前年差)+その他で算出。その他は、住宅バブル前の1990年代の住宅ストック前年差と世帯数前年差の差分の平均値を使用。同差分には、建て替え(プラス寄与)や空室への入居(マイナス寄与)が含まれる想定。



(資料) U.S. Census Bureau  
 (注) 点線は、1990年代の平均値。

