

住宅市場から見ると米国経済正常化は道半ば

◆サブプライム危機から10年、住宅価格は戻るも一戸建ての戻りは鈍い

2007年8月、BNPパリバ傘下の投資ファンドがサブプライム関連の証券化商品の解約を凍結したことが前回の金融危機のきっかけとなった（パリバショック）。それから10年、米国の住宅市場はどう変化したのだろうか。

住宅価格の推移をケース・シラー住宅価格指数（20大都市圏）で見ると、17年7月198.97と、12年3月のボトム134.07から48%上昇、前回ピークであった06年7月の206.52のレベルまでほぼ回復している。住宅着工戸数で見ると、7月の着工戸数は年率121.5万戸と09年の55.4万戸から順調に回復している。ただ、前回ピーク206.8万戸（05年）と比べると約6割のレベルにとどまっている。内訳をみると、一戸建てが84.9万戸（05年比49.5%）と低調な一方、集合住宅は36.4万戸（同103.1%）と前回ピークを上回っている。

◆持家率は1980年代のレベルに低下、賃貸住宅、親と同居する若者が増加

最近の調査でも、米国では8割の人が、「住宅は長期投資の対象としてはベスト」と答えており、持家志向は根強い。ところが、持家率は04年の69%をピークに63%台へと低下、1980年代のレベルに逆戻りしている。実数で見ると、持家世帯数はこの10年、約7,600万世帯で推移する一方、賃貸住宅に居住する世帯は、07年の3,515万世帯から17年6月には4,318万世帯へと約800万世帯増加している。世代別に賃貸住宅の割合をみると35歳以下では65%（06年57%）、35～44歳では41%（同31%）となっている。また、親との同居も増えている。国勢調査局の14年調査では、18～34歳の居住形態において、親と同居している割合が32.1%と初めて結婚・同棲の31.6%を上回った（一人暮らしは14%）。若年世代の住宅取得が困難になっている理由としては、負債（学資ローン）を抱えている、頭金の不足など経済的な理由が主となっており、住宅価格がバブル時に戻る一方、住宅ローンの審査が厳しくなっていることが原因とみられる。

住宅市場から見ると、住宅価格や着工戸数は、サブプライム危機前に戻りつつあるものの、一次取得層の住宅取得は厳しい状況が続いている。 【松尾隆】