



住宅バブルの再来か

北陸銀行 国際部
 ニューヨーク駐在員事務所
 内間 洋子

先月末、FRB連邦準備銀行の経済学者らが発表した不動産動向によると、昨年からアメリカ全土は予想をはるかに超えるスピードで、住宅バブル時代に突入していると言われております。

《米国中古住宅販売戸数》

(単位: 万戸)

月	2019年～2020年	2021年～2022年	増減
10月	538	629	+16.9%
11月	546	634	+16.1%
12月	535	646	+20.7%
1月	554	618	+11.6%
2月	546	650	+19.0%
3月	577	602	+4.3%

【NAR全米不動産協会データより ニューヨーク駐在員事務所作成】

住宅価格急騰の背景には以下の要因が考えられています。

- (1) 都市のアパートから郊外の一戸建て
 2020年春のコロナウイルス発生でリモートワークが進む中、混み合う都市の狭いアパートから脱出し、より安全で在宅勤務に適した広いスペースが確保できる郊外の一戸建てを購入する人が急増している。
- (2) 金利の低下
 コロナ不況下、FRBのゼロ金利政策もあり、コロナ前の2018年には5%以上だった30年払いのローン固定金利が、2021年初頭には過去50年間で最低となる2.96%へ引き下げられ、バイヤーの購入熱に拍車がかかっている。
- (3) バイヤーの重なり
 以前から住宅の購入を考えていたがコロナの影響で購入を控えていたバイヤーに加え、新規バイヤーの参入が重なり、需要が増加している。
- (4) コロナ禍の先行き不安感による物件数の減少
 今後の行方が読めない中、持ち家を手放すことに不安を感じるホームオーナーが多くなり、市場に出回る住宅物件数が減少している。

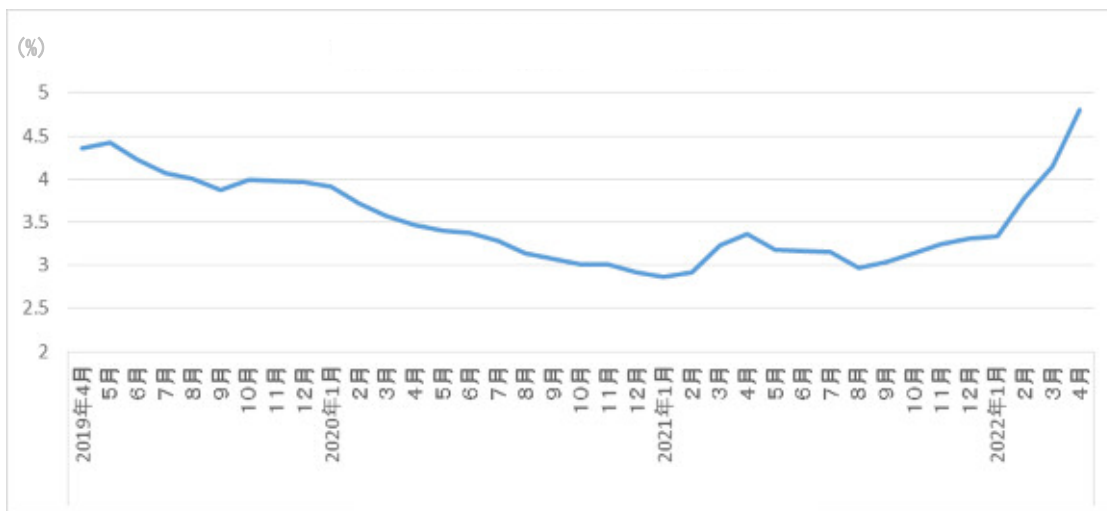
(5) 投資対象

ホームオーナーによりオンラインに登録された売り家を、掲載から数日以内に査定し、全額現金で買い取る投資会社による“ibuying”^(※1)が増加。現在全米の住宅の33%がこれらの投資会社によって所有されており、高値転売を目的とした取引が増加している。

^(※1) Instant Buying: オーナーがブローカーやエージェントを通さずに物件を売却でき、手数料を節約できるメリットがある。

2022年に入り、FRBがインフレ防止に舵を切り、利上げモードに入ると住宅ローン金利も上昇基調となりました。ニューヨーク市では今年に入りローン金利がすでに5%に達し、今後も急速に上がると予想されています。購入か賃貸かを見極めるベンチマークとなる7%を超える前に購入しようとするバイヤーによって物件の争奪戦が起きており、またホームオーナー側もより高い金額での売却を望むため、住宅価格がさらに上がるという悪循環が始まっているようです。マンハッタンでは、コロナが落ち着きはじめた2021年の夏頃から市内のコンドミニアムへ人が戻る動きが顕著になりましたが、バイヤー側の視点もコロナ前と変わり、エレベーター内やロビーでの人の接触が増える大規模なコンドミニアムビルの人気が下がる一方、ビルは小さくても在宅勤務に使える小さなオフィススペース付き、またバルコニーや中庭などアウトドアスペース付きの小中規模な物件に人気が集中し、さらに高騰しているようです。こうした情報を裏付けるように全米の今年2月の月払いローン平均金額は、昨年2月に比べ28%も増えています。

《米30年型固定住宅ローン金利の推移》



【Mortgage Bankers Associationデータより ニューヨーク駐在員事務所作成】

《NY市各地住宅価格の中央値推移》

地区	2019/4Q	2021/4Q	2年間増減率
マンハッタン	\$999,000	\$1,165,000	+16.6%
ブルックリン	\$800,000	\$941,000	+17.6%
クイーンズ	\$610,000	\$718,000	+17.7%
ブロンクス	\$491,450	\$575,000	+17.0%
スタテン島	\$536,617	\$625,000	+16.5%

【Miller Samuel/Douglas Elliman By The New York Timesデータより ニューヨーク駐在員事務所作成】

専門家は、バイヤー達の中にFOMO（『フォウモウ』、Fear of Missing Out）と呼ばれる「今すぐ買わないとチャンスを逃すという恐怖心」が高まり、高騰に歯止めがかからなくなることを恐れていると分析しています。それと同時に、インフレ、ウクライナ情勢の今後の展開とそれに関連したガソリンなどエネルギー資源の値上がり等、不安材料も多くあります。

このような「住宅バブル」とも言える状況では、2007年のリーマンショックを招いた住宅ローン危機を思いださずにはいられません。当時は「サブプライム・ローン」という、信用力の低い借りに積極的にローンを実行したことが問題でした。一方で、今回はローンの借り手の多くには十分な貯蓄があることが大きな違いだとされています。とはいっても用心に越したことはなく、販売価格が実質価値を大きく上回る前に、またバイヤーが背伸びをし過ぎないように、早い段階での政策責任者による介入と不動産会社による自主監視体制が望まれています。

このまま住宅価格が高騰し続けると、2000年以降に生まれたミレニアム世代が55歳を超える頃の持ち家率は、現在の55歳以上のアメリカ人の持ち家率72%から62.1%まで落ち込み、更には白人と黒人などの人種間持ち家率の差も益々広がると予想されています。そんな中、amazon創設者ジェフ・ベゾス氏の元妻マッケンジー・スコット氏は、マイノリティーや低所得者向けの住宅を建設し、抽選当選者に無料で譲渡しているチャリティー団体「Habitat for Humanity」へ90億ドル（約1兆980億円）を寄付し話題となっています。

以上

<ご注意> 文中意見は筆者の個人的見解であり、北陸銀行としての見解の反映ではありません。当レポートは作成時点の経済状況に基づき、情報提供のみを目的に作成したものです。記載内容については、ご利用者の判断と責任のもと、ご利用くださいますようお願いいたします。

ほくりく長城会

海外ビジネス情報

発行：北陸銀行 ほくりく長城会事務局
〒920-0024 金沢市西念1-1-3 コンフィデンス4F
（株）人材情報センター内）
TEL: (076)254-6500 FAX: (076)254-6565
E-mail: info@chojo-hokugin.jp