

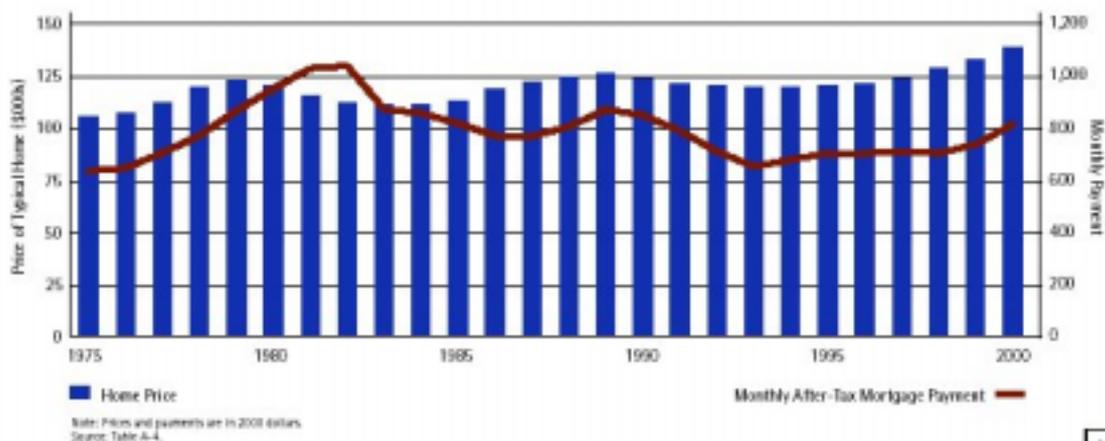
アメリカの住宅市場の現況

国際建設技術協会 調査部長 海老塚良吉

アメリカの住宅市場の現況について、Joint Center for Housing Studies of Harvard University が毎年発行している “The State of the Nation's Housing: 2001” から概要を要約して紹介する。なお、本文は <http://www.jchs.harvard.edu/SON2001.pdf> で読むことができる。

アメリカの住宅市場は、経済の不確実性が高まる中で、2000年も好調であった。家賃と住宅価格が何年にもわたって急騰した後で、住宅のアフォーダビリティが重要な関心事となっている。現在の不動産所有者にとってはこの住宅価格の高騰は明らかに利益をもたらしているが、将来の住宅購入者は頭金が少なくなったとはいいながらも、大きな資金を用意しなければならない。4人の住宅所有者の1人は、また、10人の借家人の内4人は、収入の少なくとも30%以上を住宅に支出している。

17 Ownership Costs for New Buyers Continued to Climb in 2000



予期に反した好調

経済はスローダウンしたが、住宅分野は好調であった。一般物価よりも住宅価格は高騰したにもかかわらず、持家所有率は67.4%という記録を更新した。1994年以降の住宅所有者の増加数は810万人となり、6年間も上昇を続けるという記録を塗り替えている。この

ような状況の下で、白人の持ち家率は73.8%、マイノリティの持ち家率は48.1%と、2000年には住宅所有率の格差はやや減少した。

ニューヨーク、カルフォルニア、ジョージア州などの大市場を含む8つの州で、昨年は建築許可件数の上昇が報告された。しかし、全国的には集合住宅の着工戸数は前年並みで、一戸建ては5%減少した。長期化した経済の落ち込みにより失業が増加すれば、既にかなり無理なまでに増大している住宅支出を行っている多くの世帯に影響を与えるだろう。頭金の額を5%以下にしている持ち家購入者が増大し、ローン支払いを共稼ぎで賄っている世帯が増えているために、景気後退が始まると多くの住宅ローン借入者は破綻するおそれがある。

人口及び雇用の分散化

1990年代に人口と雇用は大都市圏の縁辺部に移動を続けた。住宅需要はとりわけ農村部の郊外で大きく、そこでは実質住宅価格が1985年から1999年にかけて18%も上昇した。これは都市中心部や市街化された都市部の縁辺部の上昇率を大きく上回った。最も低密な地域に開発が集中していることは、スプロールの心配を広げることになった。

1990年代は「都市に戻る」という願望は実現化されなかったものの、多くの大都市で過去20年間に人口の増加が見られた。全国50の大都市圏に含まれる31の中心都市で、1970年代は人口の減少があったが、1980年代には9都市で減少が止まり、さらに7都市で1990年代に人口の回復が始まった。

しかしながら、1999年には3世帯が中心都市に流入する一方で、5世帯が流出した。そして白人人口はほとんど全ての中心都市で減少を継続した。この20年間に人口増加に転じたほとんどの都市は、人口の社会増加ではなくマイノリティ人口の自然増加によるものであった。マイノリティも都市から人口移動をしたが、多くの人々は1990年代には都市内にとどまった。

住宅のアフォーダビリティ

1990年代には所得が増加したにもかかわらず、アメリカの住宅のアフォーダビリティの問題は拡大して、中堅所得層（地域の所得中位値の80%~120%）や低所得者層（地域の所得中位値の80%以下の所得層）に大きく影響するようになった。1400万世帯以上の持ち家及び借家世帯は所得の半分以上を1999年には住宅に費やしている。200万世帯が、これらの多くは住居費の重荷を抱えているのだが、重大な構造的欠陥のある住宅に居住している。低水準な住宅はとりわけ農村部に広がっていて、そこでは8%が不適切な住宅となっている。

住宅のために共稼ぎをしているアメリカ人は増加傾向にある。共稼ぎの場合でも低所得者の5世帯のうちの1世帯は所得の半分以上を住宅に費やすという重い負担をしている。フルタイムで最低賃金で一人が働いている世帯の場合、所得の30%でその地域の公正市場家賃の2寝室の借家に居住することができない。実際、24州ではフルタイムで最低賃金で

2人が働いてもその地域の公正市場家賃の2寝室の借家に所得の30%で住むのが困難である。

この傾向に拍車をかけているのがアフォードブルな借家が減少を続けていることである。低所得世帯が入居可能な30万戸以上の借家が1997年から1999年にかけて失われた。土地開発の制限と排他的なゾーニング規制により、低所得者が入居できる住宅建設を行う市場を困難としている。住宅供給の縮小や住宅建設の低下、需要を引き起こす世帯増加の下で、低コストの借家とこれを必要とする世帯の不適合はますます大きくなっているように思われる。

今後の10年

今後の10年の住宅建設は、1990年代を上回らないまでもこれと匹敵する水準にあるだろう。エコブーマー（ベビーブーマーの子供世代）の年長層が世帯形成の時期に達するので、アパートの需要と初めての持ち家の需要が加速されるだろう。その一方でベビーブーマーの世帯は最も所得が多い時期となっているために2軒目の住宅や買い換えの住宅、デラックスなアパートの需要が大きくなる。高価格帯での住宅の増加により住宅固定投資は新しい記録を更新することになる。

マイノリティはとりわけ住宅需要に大きな影響を与えるであろう。移住者の増加と高率の人口の自然増加により、アメリカの全世帯に占めるマイノリティ世帯の割合は、2000年の25%から2010年には29%に増大するだろう。マイノリティの世帯増加は今後10年間の世帯増加の3分の2を占めると予想される。これらの増加の多くはヒスパニック人口によるものであり、黒人世帯の増加を上回るものとなる。

住宅のアフォードビリティの問題は今後の10年間でさらに悪化するであろう。平均賃金と平均貯蓄額が低いために、多くのマイノリティは高家賃と持ち家実現を克服するのに努力を要するであろう。