

2024 年の住宅市場展望

景気が後退に向かうと予想しているからといって、弊社は住宅市場が壊滅すると考えているわけではありません。

2023 年の住宅市場は混とんとしていました。住宅着工と中古住宅販売は低調でしたが、新築住宅販売と住宅価格は、過去 20 年間で最も高い住宅ローン金利にもかかわらず上昇しました。今年は、住宅着工件数、中古住宅販売件数、住宅価格ともに緩やかな上昇を見込んでいます。

景気後退（リセッション）はそれ自体、住宅セクターに悪影響を及ぼすものです。しかし、同セクターに影響を与える要因は他にもたくさんあるため、この景気の嵐を乗り切れると思われま。

住宅建設に関しては、2023 年の着工戸数は 2022 年より少なく、また 2022 年も COVID のピークであった 2021 年からは減少してしまっていました。約 15 年前の住宅バブル崩壊以来、一貫して住宅建設戸数が足りない状況が起きていました。その結果、2024 年には好転すると予想されます。しかし、この好転は一戸建て住宅に集中すると思われ、建設中の集合住宅（アパートやコンドミニアム）の数はすでに過去最高となっています。

販売面では、今年の中古住宅市場が今まで以上に悪化することは想像し難いでしょう。2022 年から 23 年にかけての住宅販売は、2 つの理由から手詰まりとなっていました。第一に、住宅ローン金利の上昇に伴う一時的な消化不良。二つ目は、2020-21 年に底値の住宅ローン金利で借りた住宅所有者が売り渋ったことです。まともな神経の持ち主であれば、2.75%といった固定金利が 15 年、あるいは 30 年も続く低い住宅ローンを手放すでしょうか？

しかし、年を追うごとに、そのような低い住宅ローン金利で固定されている住宅所有者の割合は徐々に小さくなっていくでしょう。何らかの理由で引っ越しする人もいるでしょう。加えて、今年の住宅ローン金利は 2023 年よりも低くなるはずで、一部の売買希望者の売れ行きを後押しするでしょう。

一方、新築住宅販売件数は 2023 年同様、2024 年も引き続き増加するはずです。住宅ローン金利の低下は、より多くの一戸建て住宅の建設を促し、サポートとなるでしょう。

昨年の住宅市場での最大の驚きは、2022 年後半に下落した価格が一貫して上昇したことです。2023 年の年初来 10 ヶ月間、全米のケース・シラー指数と FHFA 指数はともに約 6.0% 上昇しました。住宅価格が底堅く推移しているのは、供給不足を反映しているところが大きいと思われます。しかし、2024 年には建設ペースが速まることで、今後 1 年間の価格上昇に歯止めがかかるでしょう。

2020 年に COVID が発生して以来、景気サイクルは正常ではありません。COVID は、広範かつ過度に強権的な操業停止に対抗するため、金融と財政の両面で政府による大規模な景気刺激策を引き起こしました。その後、2022 年から 23 年にかけては、財政支出は続いているものの、金融引き締めが行われました。一方、ある意味では、住宅市場は 2008~09 年の金融危機前にピークに達した住宅バブル後からまだ回復途上にあると思われます。

これらをまとめると、米国経済の他の部分が減速しても、住宅は全般的に改善するというレシピが出来上がっています。

発表日時 (米国中部時間)	米国経済指標	コンセンサ ス	ファースト トラスト予測	発表結果	前回
1-2 / 9:00 am	建設支出 - 11 月	+0.6%	+0.9%	+0.4%	+0.6%
1-3 / 9:00 am	ISM 指数 - 12 月	47.2	47.1		46.7
午後	自動車/トラック総売上げ - 11 月	15.5 百万	15.3 百万		15.3 百万
午後	自動車/トラック国内売上げ - 11 月	12.1 百万	11.9 百万		11.8 百万
1-4 / 7:30 am	新規失業保険申請者数 - 12 月 30 日	215,000	215,000		218,000
1-5 / 7:30 am	非農業部門雇用者数 - 12 月	170,000	150,000		199,000
7:30 am	民間雇用者数 - 12 月	130,000	105,000		150,000
7:30 am	製造業雇用者数 - 12 月	5,000	2,000		28,000
7:30 am	失業率 - 12 月	3.8%	3.8%		3.7%
7:30 am	時間当たり平均賃金 - 12 月	+0.3%	+0.3%		+0.4%
7:30 am	週当たり平均賃金 - 12 月	34.4	34.3		34.4
9:00 am	ISM 非製造業指数 - 12 月	52.5	52.7		52.7
9:00 am	製造業受注 - 11 月	+2.2%	+2.1%		-3.5%