

手頃な住宅価格を求める？住宅建設を促進し、政府の支出を削減しろ

政治家は、「手頃な」医療費、医薬品、保育所や住宅不足についてよく語りますが、これは、COVID後にインフレが復活する以前も同じことを語っていました。誰もが手頃な値段を求めているのです。

しかし、手頃な値段という概念は、モノの価格とそれを所有したい人の収入という2つの要素で成り立っています。

どの市場にも複雑な要因があるので、ここでは住宅に焦点を当ててみましょう。殆どの人は、住宅価格や家賃が高すぎていると思っています。

多くの人は、強欲な地主や投資会社がアパートや住宅を買い占めているせいだと非難します。バイデン大統領（大統領選から撤退する前）は、そういった「企業」家主に対し、全国的な家賃規制を課したいと述べました。

今日の一般的な住宅が、以前よりも所得に比べてはるかに高額になっていることに疑いの余地はないでしょう。2022年に販売された中古の一戸建て住宅の中央価格は約39万ドルで、同年の世帯所得の中央値74,580ドル（中央値が入手可能な直近の年）の5.2倍でした。

これとは対照的に、1968年当時、中古の一戸建て住宅の中央値は世帯年収の中央値の2.6倍に過ぎませんでした。住宅不況のどん底だった2011年の時点では、この比率はわずか3.3倍で、住宅ブームのピークだった2005年でも4.7倍でした。多くの人々が住宅を購入するのが困難になっているのも不思議ではありません。

これは強欲な地主や住宅建設業者のせいではありません。あらゆる政府機関が住宅建設を制限し、それに加え規制によって莫大なコストを上乗せしているのです。過剰な貨幣の発行によるインフレも忘れてはなりません。米国では多くの労働者の賃金が上がっていません。

その上、米国は大量の移民を受け入れており、これが住宅需要を増大させています。一方、住宅建設業者は2007年から2009年にかけての住宅不況以来、基本的にこの15年間、十分な数の住宅を新築していません。

しかし、手頃な価格の住宅について最も語られていない問題は、所得面です。今日、連邦政府、州政府、地方政府の支出に加え、政府の規制を遵守するためのコストは、米国の国内総生産の少なくとも50%を占めています。

言い換えれば、労働者であるアメリカ人は平均して、稼いだ金額の50%しか手元に残らないということです。もし政府がそのお金を使って、民間部門よりも生産性の高いことをすれば、私たちは皆、より良い暮らしができるでしょう。しかし、政府のプログラムは効率が悪く、例えばイーロン・マスクのスペースXはNASAよりもはるかに効率的です。

政府が政治的優先順位に基づいて支出すればするほど、納税者が使える資金は少なくなります。また、ポールにお金を渡すためにピーターに税金をかけると、ピーターは家を買うのが難しくなり、ポールもおそらく家を買えなくなります。再分配は機会を制限します。政府が肥大化すればするほど、手頃な価格の住宅は少なくなります。それなのに、誰もそのことを話題にしません。

結局のところ、もしポピュリストたちが住宅購入能力の問題に本気で取り組みたいのであれば、政府が人々にお金を与えるのを止めさせ、自分たちのために権力を握る一方で、納税者に稼いだ収入を維持させることによって、彼らに権力を与える必要があります。

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
7-31 / 8:45 am	シカゴ購買部協会景気指数 - 7月	45.0	43.1		47.4
8-1 / 7:30 am	新規失業保険申請者数 - 7月 27日	236,000	236,000		235,000
7:30 am	第2 四半期 非農業部門生産性	+1.8%	+1.7%		+0.2%
7:30 am	第2 四半期 単位労働コスト	+1.8%	+2.7%		+4.0%
9:00 am	ISM 指数 - 7月	48.8	48.5		48.5
9:00 am	建設支出 - 6月	+0.2%	+0.2%		-0.1%
午後	自動車/トラック総売上げ - 7月	16.2 百万	16.2 百万		15.3 百万
午後	自動車/トラック国内売上げ - 7月	12.6 百万	12.6 百万		11.9 百万
8-2 / 7:30 am	非農業部門雇用者数 - 7月	175,000	200,000		206,000
7:30 am	民間雇用者数 - 7月	143,000	163,000		136,000
7:30 am	製造業雇用者数 - 7月	-7,000	-2,000		-8,000
7:30 am	失業率 - 7月	4.1%	4.1%		4.1%
7:30 am	時間当たり平均賃金 - 7月	+0.3%	+0.3%		+0.3%
7:30 am	週平均労働時間 - 7月	34.3	34.3		34.3
9:00 am	製造業受注 - 6月	-3.1%	-3.3%		-0.5%

コンセンサス予測はブルームバーグ社が提供するものです。このレポートは、First Trust Advisors L.P.によって作成されたものであり、著者の意見を反映したものです。正確且つ信頼できる情報源とデータに基づいたものです。意見および将来の見通しに関する記述は、予告なしに変更される場合があります。この情報は、証券の売買の勧誘または売り出しを目的とするものではありません。