

今後、住宅価格の上昇ペースはさらに鈍化

約半年以上前、全国の住宅価格は20年前のバブルよりもさらに大きなバブル状態にあり、「避けられない」崩壊に向かっていくという見方が広まっていました。前回の住宅不況では住宅価格がピークから底値まで約27%下落したことを考えると、これは懸念すべき事態でした。

しかし弊社はこの説に異を唱え、今のところ住宅価格の崩壊は起きていません。ケース・シラー指数によれば全国の住宅価格は3月に0.2%下落しましたが、FHFA指数では0.1%上昇しました。この2つの広く使われる指標によれば過去1年間でそれぞれ0.7%と1.7%の上昇となっています。つまり崩壊は起きていないのです。

代わりに見られるのは、非常にゆるやかな上昇トレンドです。注目すべき点として、住宅価格の上昇は一般的な物価上昇率を下回っており、2012年の住宅不況の底以来、最も低い上昇率となっています。

これは住宅ローン金利の上昇によるものだという意見もあるかもしれませんが、それは筋が通りません。住宅価格の伸びがより速かった2023~24年の方が、住宅ローン金利は高かったからです。

変化したのは、そして弊社が住宅価格の上昇鈍化の背景にある主要因と考えるのは、マネー・サプライの増加率がCOVID前のトレンドより低い水準にとどまり続けていることと、2025年初頭に始まった移民政策の大きな転換です。

米国はそれまで年間270万人の純移民を受け入れていましたが、純ベースでほぼゼロになりました。

移民数の急激な減少により、そうでなければ生じなかったはずの賃貸物件の余剰が生まれ、多くの家主を驚かせた可能性があります。Zillowの観測家賃指数は前年比でわずかに1.9%の上昇にとどまっており、家賃の伸びは少なくとも過去10年間で最も大幅に一般物価上昇率を下回っています。

家賃への上昇圧力が弱まることで、賃借人が住宅購入に踏み切る動機も薄れます。このことは、新たな厳格な移民政策が維持される限り、住宅価格のゆるやかな上昇が続くことを示唆しています。

住宅所有者の多くは、移民政策の転換による副作用 - 価格上昇の鈍化 - を好まないかもしれません。しかし、賃借人や将来より高価な住宅への住み替えを計画している住宅所有者にとっては、歓迎すべき変化です。将来の購入がより手頃になるからです。

こうした観点から、移民政策の転換は一種の受動的な再分配スキームと捉えることができます。すなわち、政府が直接増税したり社会プログラムに支出したりすることなく、(賃貸住まいの)より若く裕福でない人々を助け、(持ち家を持つ)より年齢が高く裕福な人々の負担の下に成り立つ仕組みです。

増税と政府支出の拡大によって積極的に富を再分配したいと考える政治家たちには、これを自らの側の成果として歓迎してほしいところですが、今のところそのような兆しは見られません。

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	実績	前回
6-1 / 9:00 am	ISM 指数 - 5 月	53.0	53.3	54.0	52.7
9:00 am	建設支出 - 4 月	+0.2%	+0.2%	+0.4%	+0.2%
6-2 / 午後	乗用車・トラック総販売台数 - 5 月	16.1 百万	16.1 百万		15.9 百万
6-3 / 9:00 am	ISM 非製造業指数 - 5 月	53.8	53.7		53.6
9:00 am	製造業受注 - 4 月	+4.5%	+4.6%		+1.5%
6-4 / 7:30 am	新規失業保険申請者数 - 5 月 30 日	213,000	212,000		215,000
7:30 am	第一四半期 非農業部門労働生産性	+0.5%	+0.3%		+0.8%
7:30 am	第一四半期 単位労働コスト	+2.5%	+1.9%		+2.3%
6-5 / 7:30 am	非農業部門雇用者数 - 5 月	85,000	57,000		115,000
7:30 am	民間雇用者数 - 5 月	86,000	64,000		123,000
7:30 am	製造業雇用者数 - 5 月	2,000	-1,000		-2,000
7:30 am	失業率 - 5 月	4.3%	4.3%		4.3%
7:30 am	時間当たり平均賃金 - 5 月	+0.3%	+0.3%		+0.2%
7:30 am	週平均労働時間 - 5 月	34.3	34.3		34.3
2:00 pm	消費者信用 - 4 月	\$177 億	\$84 億		\$249 億

情報提供のみを目的としています。投資家向けではありません。ここに掲載されている情報は、投資活動への招待、申し出、勧誘、推奨を意味するものではありません。

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。正確か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。