

金融市場NOW

米金利上昇 今後の米住宅市場の行方

数百万人規模の雇用創出期待が住宅投資の追い風に

- ▶ 新型コロナ感染拡大による在宅勤務のための空間の確保を目的に、米国では住み替えを検討する人が増加。景気回復期待などによる金利上昇の影響で、足元の住宅販売件数は新築・中古ともに減少。
- ▶ コロナ禍での“新常識”で住宅投資は継続。数百万人規模の雇用創出期待も住宅投資の追い風に。

コロナ禍に伴う住宅ブームも転換を迎えるか

新型コロナウイルス感染拡大による在宅勤務・学習、ホームオフィスのための空間確保などを理由に、米国では住み替えやセカンドハウスの購入を考える人が増えているようです。大規模なロックダウン（都市封鎖）が解除され、経済活動の正常化に向け動き出した2020年5月以降、低金利を追い風に住宅販売件数は新築、中古ともに増加してきました。バイデン政権による追加経済対策の発動や、ワクチン接種倍増計画で景気が早期に回復するとの期待から、足元の米長期金利は上昇基調を強めており、足元では1.7%近辺で推移しています（図表1）。住宅ローン金利は長期金利の上昇を背景に2021年2月中旬より上昇傾向にあり、金利上昇の影響が住宅販売にも現れているようです。2021年2月の住宅販売件数は、大寒波の影響もあり、新築・中古ともに大幅減少となりました（図表2）。

コロナ禍を背景とした“新常識”で住宅投資は継続。住宅販売件数の減少の一因とみられる米長期金利の上昇は、米国の経済正常化への期待の表れであると思われます。住宅ローン金利は足元やや上昇傾向にあるものの、依然歴史的な低水準にあり、今後、経済正常化とともに住宅投資のさらなる活況が期待されます。

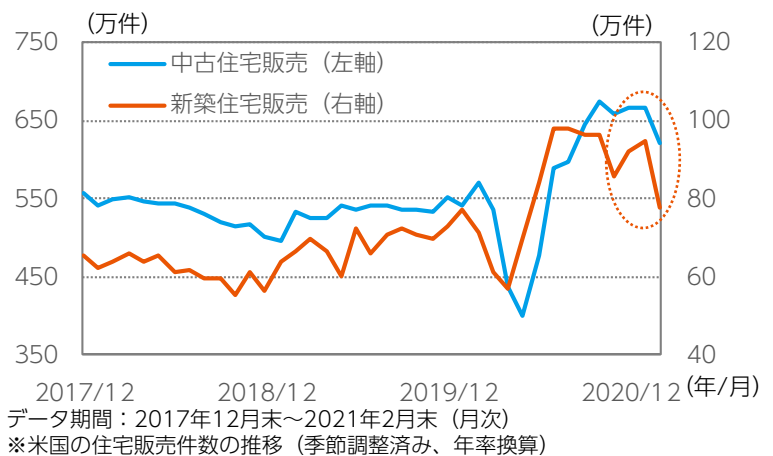
また、コロナ禍で生まれた“リモートワーク”や“ソーシャルディスタンス（社会的距離）の確保”という新常識から、都心から郊外への移転は継続するものとみられます。中古住宅在庫は過去最低水準で推移しており、住宅投資の需要の強さがうかがえます（図表3）。

バイデン大統領が今後8年間にわたる2兆ドル規模の『インフラ計画』を公表しました。気候変動対策や公共投資などのインフラ投資を通じ、数百万人規模の雇用創出が期待されていることも、今後の住宅投資の追い風となりそうです。

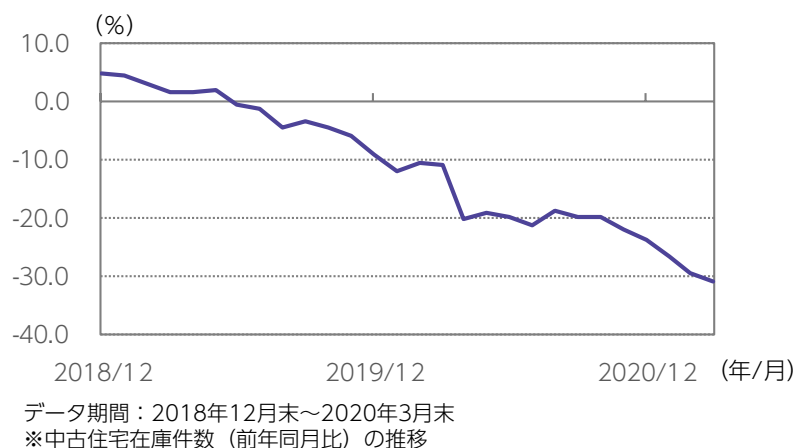
図表1：景気回復期待から米長期金利は上昇



図表2：2月の住宅販売は新規・中古ともに大幅減



図表3：中古住宅在庫件数は過去最低水準



出所) 図表1～3はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

コールセンター 0120-762-506
9：00～17：00（土日祝日・年末年始を除く）
ホームページ <https://www.nam.co.jp/>