

2025年の住宅展望

住宅市場に関する重要な事実を一つだけ述べるとすれば、それは、COVIDの短い期間という例外を除けば、2007年の住宅不況以来、米国はほぼ毎年一貫して住宅建設戸数が少なすぎるといえることです。

住宅不況の最初の数年間は、新築住宅の建設不足は完全に理にかなっていませんでした。ファニー・メイやフレディ・マックが莫大な量のサブプライム債権を買い取るなど、政府の逆インセンティブによって大量の「不正投資」が行われたからです。

しかし、過剰在庫がなくなってからも、建設不足はずっと続きました。直近の11月の住宅着工件数は年間128.9万件で、人口増加やスクラップ（自主的な住宅着工の減少や、火災、洪水、ハリケーン、竜巻などの災害によるもの）に対応するために必要と思われる150万件以上の着工件数を大きく下回っています。

住宅不足の結果、経済全般の逆風にもかかわらず、住宅価格は2025年も上昇を続けると予想されます。全米のケース・シラー住宅価格指数は、2024年1～10月に年率3.7%上昇し、2025年も同様のペースで上昇すると予想される。

建設に関しては、2024年の住宅着工戸数はまちまちでした。一戸建て住宅着工戸数は2023年比でおそらく6%ほど増えました。（金曜日の午前中には12月の数字が発表されます。）しかし、2025年においても集合住宅着工戸数の減少が続くとは考えにくいです！一戸建ての着工件数は引き続き緩やかに増えると予想されます。

一戸建ての着工戸数は引き続き緩やかに上昇すると予想されます。2024年の新築住宅販売戸数は2023年比で2%増、2025年も同様の小幅な増加を見込んでいます。

しかし、中古住宅販売戸数は2024年の年間約405万戸に対し、異なる動きをしており、水増し程度にとどまるでしょう。新築住宅の建設業者は、住宅ローン金利の上昇や景気低迷に直面すると、機能を絞った低価格モデルにシフトする可能性があります。しかし、中古住宅はすでに建設済みであり、多くの場合、2020年から21年にかけて底値の住宅ローン金利で借り入れた住宅所有者に売却を促すには、十分な高値をつけなければなりません。

まとめると、住宅セクターはバブルとは程遠いのです。また、住宅に影響を与える要因は他にもたくさんあるため、このセクターは不況さえも乗り切れると思われます。これらを総合すると、米国経済の他の部分が減速しても、住宅は緩やかに改善するレシビがあると思われます。

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
1-14 / 7:30 am	生産者物価指数 - 12月	+0.4%	+0.4%		+0.4%
7:30 am	コア生産者物価指数 - 12月	+0.4%	+0.3%		+0.2%
1-15 / 7:30 am	消費者物価指数 - 12月	+0.3%	+0.4%		+0.3%
7:30 am	コア消費者物価指数 - 12月	+0.2%	+0.3%		+0.3%
7:30 am	ニューヨーク連銀製造業景気指数 - 1月	3.0	3.3		0.2
1-16 / 7:30 am	新規失業保険申請者数 - 1月11日	210,000	207,000		201,000
7:30 am	小売販売 - 12月	+0.6%	+0.5%		+0.7%
7:30 am	小売販売 (除く自動車) - 12月	+0.5%	+0.2%		+0.2%
7:30 am	フィラデルフィア連銀製造業景気指数 - 1月	-5.0	-0.5		-16.4
7:30 am	輸入価格 - 12月	-0.2%	+0.1%		+0.1%
7:30 am	輸出価格 - 12月	+0.1%	+0.1%		0.0%
9:00 am	企業在庫 - 11月	+0.1%	+0.1%		+0.1%
1-17 / 7:30 am	住宅着工 - 12月	1.325 百万	1.320 百万		1.289 百万
8:15 am	鉱工業生産 - 12月	+0.3%	+0.3%		-0.1%
8:15 am	設備稼働率 - 12月	77.0%	77.0%		76.8%

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。