



コロナ禍で米国の住宅市場に見られる変化 ーライフスタイルにおける新たな潮流の兆しー

2021/5

三井物産戦略研究所
国際情報部 北米・中南米室
菊池しのぶ

Summary

- コロナ禍で米国の住宅価格は急上昇しており、過去数年の平均的な伸びを大きく上回って推移している。住宅ローン金利の低下や、住宅供給量の不足が価格上昇のきっかけとなった。
- 世代別の変化を見ると、コロナ前は特に若年層を中心に住宅保有比率が概ね低下傾向で推移していた。しかしコロナ後は、こうした若年層を中心に住宅保有比率が上昇している。在宅勤務を機に、地方への移住や、より広い家を安価で手に入れる選択肢が広がったことが影響していると考えられる。
- 地域別の変化を見ると、コロナ前は都市部に人口が集中する傾向があったが、コロナ後には人が中心部から周縁部に移動している。こうしたライフスタイルの変化は小売りの展開や販売方法にも影響し得る。

1. 全米の住宅市場の状況

1-1. コロナ禍で住宅価格が急上昇

米国の戸建て住宅の販売価格の伸びは、2020年3月半ばからのロックダウンが、徐々に緩和された夏ごろから高まった。2020年10-12月期には平均して前年比約11%増加し、過去数年間の平均的な伸び（5~6%）を大きく上回って推移している。前年比10%を超える伸びは、過去数年で初めてだった。

1-2. 金利低下と住宅供給不足が価格上昇のきっかけに

過去の住宅ローン金利と申請件数を見ると、金利が低下すると、申請件数が増加する関係が読み取れる（図表1）。住宅価格上昇のきっかけの一つに、コロナ禍で金利が大幅に低下したことで、住宅ローンの申請が増加したことがとみられる。

また、住宅供給が不足していることも価格の押し上げ要因となった。住宅在庫月数は、過去数年で最も低く、需給がひっ迫している様子がうかがえる（図表2）。住宅在庫月数は、当該月の販売戸数に基づいて、新たな住宅建設がなされない場合に、販売在庫が何カ月間維持できるのかを意味する。住宅在庫月数

図表1 住宅ローン金利とローン申請件数の推移



出所：Mortgage Bankers Associationのデータから三井物産戦略研究所作成

図表2 住宅在庫月数と住宅価格指数の伸びの推移



注：住宅在庫月数は、当該月の販売戸数/販売在庫戸数。新たな住宅建設がない場合、販売在庫が何カ月維持されるかを表す

出所：米センサス局、セントルイス連銀のデータから三井物産戦略研究所作成

が低いほど需給がひっ迫していることを表している。

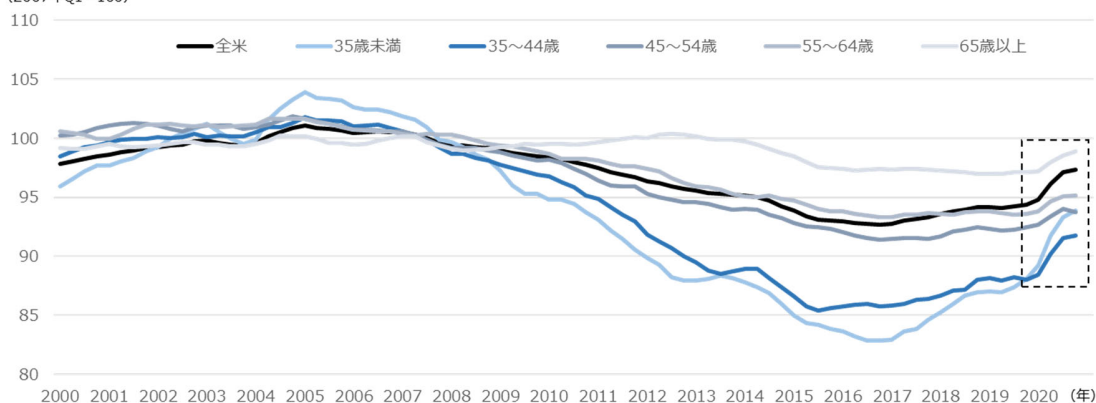
次章以降では、低金利や需給のひっ迫を背景とした価格上昇のほかに、世代別の住宅保有比率、地域別の人の移動などの切り口から見て、コロナ禍で米国の住宅市場にどのような変化が起こっているかを整理する。

2. 特に若年層を中心に低下傾向にあった住宅保有比率はコロナ禍で急上昇

2-1. コロナ前は、特に若年層を中心に住宅保有比率の低下が顕著

米国の住宅保有比率は、2017年ごろまで低下傾向にあった。世代別に保有比率の推移を見ると、特に35歳未満の若年層の世代の落ち込みが大きかった（図表3）。

図表3 各世代の住宅保有比率の推移
(2007年Q1=100)



注：2007年第1四半期の住宅保有比率を100とした。後方4四半期移動平均
出所：米センサス局のデータから三井物産戦略研究所作成

この若年層世代の2000年から2016年までの住宅保有比率低下にどのような要因があるのかについて、先行研究¹が分析している。同研究によると、住宅コストが高いことによる値ごろ感の低下が保有比率低下の最も大きな要因で、保有比率低下の約5割に寄与した。そのほか、婚姻率や出生率の低下が約2割、人種の多様化が約1割寄与した等の結果が得られている。

センサス局の統計によると、2019年時点で、購入した家に住んでいる世帯の割合は、既婚世帯で80%の一方、単身世帯では46%と、両者には30%ポイント程度の差がある。また、白人世帯の住宅保有比率は約70%である一方、黒人は約40%、ヒスパニックは約50%と人種により20~30%ポイント程度差が開いている。このように、世帯の特徴によって保有比率に差がある。晩婚化等で若年層の婚姻比率が低下したこと、また若年層で白人の比率が低下、黒人やヒスパニックの比率が上昇したことが、若年層の住宅保有比率の低下に寄与してきた。2000年から2019年の間に、男性の初婚年齢（中央値）は、26.8歳から29.8歳に、女性は25.1歳から28.0歳に上昇している。また、同期間において、35歳以下の白人比率は62%から55%に低下する一方、黒人比率は15%から16%に、ヒスパニック比率は17%から24%に上昇している。

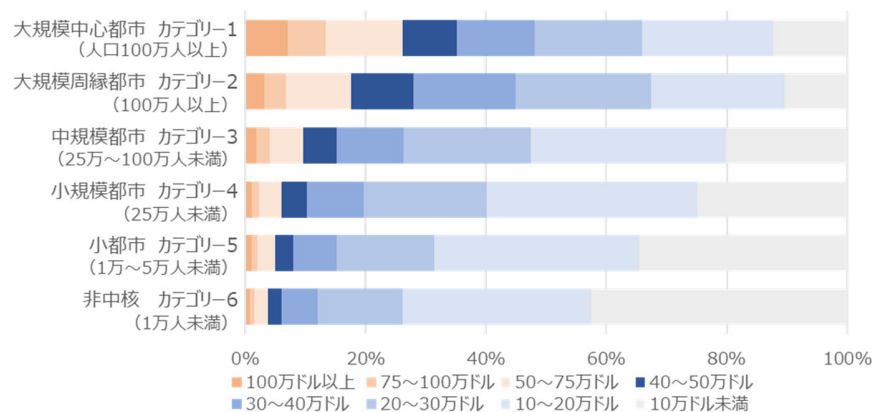
¹ Freddie Mac Sam Khater, Len Kiefer, Ajita Atreya, Venkataramana Yanamandra, “Locked Out? Are Rising Housing Costs Barring Young Adults from Buying their First Homes?” June 28, 2018
http://www.freddiemac.com/research/insight/20180628_rising_housing_costs.page

2-2. コロナ禍で全国的に住宅価格が上昇したが、若年層中心に住宅保有比率は急回復

2020年のコロナ禍では、いずれの世代でも住宅保有比率は急上昇しており、特に35歳未満の上昇が顕著だ（図表3の点線で囲んだ部分）。先行研究で指摘された若年層の晩婚化や人種の多様化といった状況が、2020年に大きく変わったわけではない。また、コロナ禍で失業率は2019年の平均3.7%から2020年には平均8.1%に上昇、雇用環境はむしろ悪化しており住宅保有比率の上昇にはつながりにくい。さらに、コロナ禍では在宅勤務が普及しており、通勤の必要性は低下している。これらの点に鑑みると、利便性の高さを理由に中心部の住居を選ぶ必要がなくなり、郊外での住居選択も視野に入るようになってきたことが、住宅保有比率上昇の背景にあるのではないかと推察される。1章で指摘したように、コロナ禍で全国的に見ると住宅価格の伸びは高まっているが、米国の住宅価格は、都市部か郊外かによって大きくばらつきがある。

米保健福祉省の基準²に基づき主に人口規模別に、米国の郡を、大都市圏の中心部に位置する大規模中心都市（カテゴリー1）から、非大都市圏で人口1万人未満の非中核（カテゴリー6）まで6つのレベルに分けて住宅価格の分布を見ると、都市部から郊外に移るに伴い、おおむね住宅価格が低くなる傾向がうかがえる（図表4）。こうした傾向を背景に、これまで住んでいた居住地では住宅購入に手が届かず、やむを得ず家を借りていた人も、居住地を変えることで住宅を購入できるようになった可能性がある。実際に、不動産データサイトを運営するZillowは興味深い調査結果を示している³。現在家を借りており、かつ在宅勤務が可能な職種に就いている200万近くの家賃帯は、現在住んでいる場所では住宅が購入できないものの、少し離れた郊外等の別の場所では住宅の購入が可能だという。その200万近くの家賃帯のうち、約半数近くが26～40歳の若年層であった。

図表4 郡のカテゴリー別 住宅価格の内訳（2019年）



注：調査時に所有されている物件に対し、その物件が売りに出された場合の売却価格を推定したもの
出所：米センサス局のデータから三井物産戦略研究所作成

² U.S. Department of Health and Human Services, Centers for Disease Control and Prevention “2013 NCHS Urban-Rural Classification Scheme for Counties” https://www.cdc.gov/nchs/data_access/urban_rural.htm なお、当該基準は先行研究でも一般的に使われている。例えば、Pew Research Center “Prior to COVID-19, Urban Core Counties in the U.S. Were Gaining Vitality on Key Measures” <https://www.pewresearch.org/social-trends/2020/07/29/prior-to-covid-19-urban-core-counties-in-the-u-s-were-gaining-vitality-on-key-measures/> など。

³ Zillow “Remote Work Could Open Homeownership to Nearly Two Million Renter Households” <http://zillow.mediaroom.com/2020-09-08-Remote-Work-Could-Open-Homeownership-to-Nearly-Two-Million-Renter-Households>

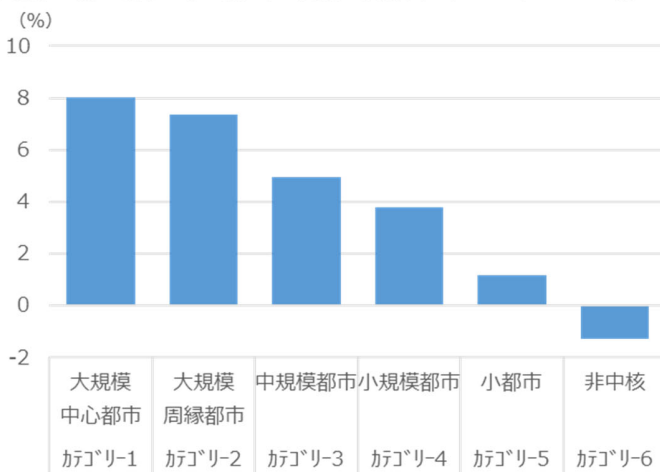
3. これまで人はどう動いてきて、それがコロナでどう変わったのか

3-1. コロナ前は都市部に人口が集中する状況、人の流動性は高くない

まず、コロナ前に米国で人がどう動いていたかを確認する。2-2項で示した郡のカテゴリー別に、それぞれ2010年から2019年の間にどの程度世帯数が変化したかを見してみる（図表5）。すると、カテゴリー1の世帯数の伸びが最も高く、カテゴリー2以降の周縁部に移るほど世帯数の伸びは低下している。このように、コロナ前においては人がより中心部に集まる傾向が見られた。

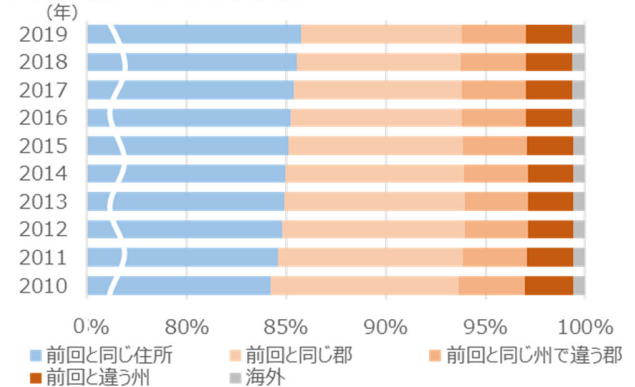
なお、コロナ前は住所を移動する人自体が多くなく、州をまたいで移動する人の割合は低かった。過去1年間での住所の移動を分類すると、1年前と同じ住所に住む人の割合は8割超で、その割合は2010年から2019年にかけて徐々に高まっている（図表6）。また、約8%が同じ州の同じ郡内で移動、約3%が州内の郡をまたいだ移動で、州をまたいだ人の移動は約2%程度だった。

図表5 郡のカテゴリー別 世帯数の変化率（2010年→2019年）



出所：米センサス局のデータから三井物産戦略研究所作成

図表6 調査時の居住地内訳



出所：米センサス局のデータから三井物産戦略研究所作成

3-2. コロナ禍では人がより周縁部に移る傾向に

コロナ禍では、これまでとは逆に人が中心部から周縁部に移っている様子がうかがえる。以下では、米国郵便公社（USPS）から入手した住所変更のデータに基づき⁴、2020年3月から12月の間に人がどう移動したかについて州別・郡別に確認する。

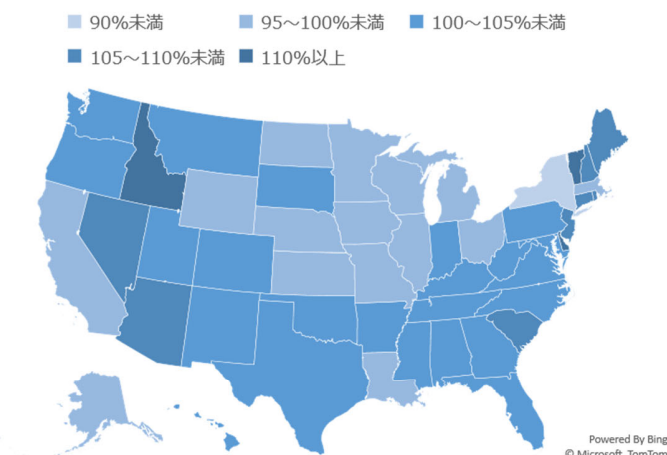
人の流入と流出の比率（流入/流出）を算出して人口移動の傾向を見ていく。当該比率が100%を上回れば純流入、下回れば純流出となったことを表す。まず、州別に見ると、大都市圏を有するニューヨーク州（84%）、カリフォルニア州（96%）、イリノイ州（96%）など、人口1,000万～2,000万人規模の大都市圏を有する州では、純流出となっている（図表7）。一方で、そうした大都市圏の周辺に位置するアイダホ州（111%）、バー

⁴ データの分析・入手にあたり、以下の先行研究を参考にした。National Association of REALTORS Nadia Evangelou “8.9 Million People Relocated Since the Beginning of the Pandemic” <https://www.nar.realtor/blogs/economists-outlook/8-9-million-people-relocated-since-the-beginning-of-the-pandemic>

モンタナ州（110%）、ネバダ州（106%）、ニュージャージー州（106%）は純流入となっている。

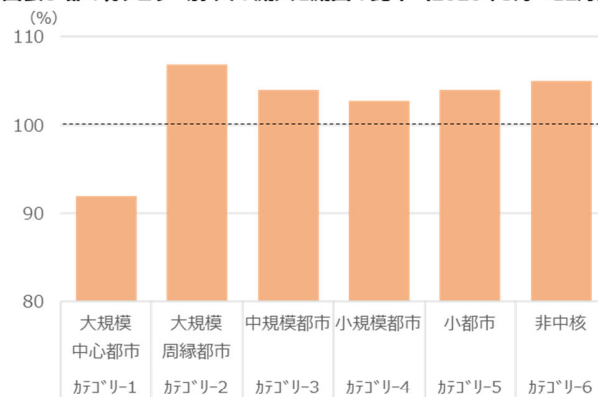
次に、より詳細に状況を見ていくため、郡と郡の間の人口移動について確認する。3-1項と同様に郡を6つのカテゴリーに分けて、流入と流出の比率を確認すると、カテゴリー1の大規模中心都市では純流出となる一方で、カテゴリー2～6の郡では、純流入となった（図表8）。

図表7 州別 人の流入と流出の比率（2020年3月→12月）



注1：流出元と流入先の組み合わせで10件未満のものは除外
 注2：100%を上回れば純流入、下回れば純流出
 注3：いずれの州も「90～95%未満」のカテゴリーに該当しない
 出所：USPSのデータから三井物産戦略研究所作成

図表8 郡のカテゴリー別 人の流入と流出の比率（2020年3月→12月）



注1：流出元と流入先の組み合わせで10件未満のものは除外
 注2：100%を上回れば純流入、下回れば純流出
 出所：USPSのデータから三井物産戦略研究所作成

以上のように、コロナ前は中心部に人が集まる傾向が見られたが、コロナ禍でその動きは一変し、州別に見ても、郡の人口規模別に見ても、中心部から周縁部に人が移動している様子がうかがえる。

中心部から周縁部にどう人が移り住んだかについて、同じUSPSのデータに基づいて、より具体的に確認してみたい。例えば、カテゴリー1の大規模中心都市であるニューヨーク州のニューヨーク郡から流出した人のうち、同じカテゴリー1の大規模中心都市に移った人の割合は4割だった。一方で、カテゴリー2以降の周縁の郡に移った人の割合は6割に上った。マンハッタンから約150km北にあり、ハドソン川の中流に位置するニューヨーク州のアルスター郡はカテゴリー4に分類される周縁の郡だが、ニューヨーク郡から流出した人の行先で13番目に多い。報道⁵によると、在宅勤務の影響で人が流入した結果、同郡のキングストン市における不動産価格は、2020年4-6月期において、米国の181の主要都市圏のうち最も上昇率が高かった。

4. 人の移動がライフスタイルや小売りの展開の変化につながり得る

以上見てきたとおり、コロナ禍での在宅勤務の進展により、住む場所の選択肢が広まったことが、人の周縁部への移動を促し、若年層を中心とした住宅保有比率の上昇につながったと考えられる。

⁵ Bloomberg “The Rise of Work-From-Home Towns” <https://www.bloomberg.com/opinion/articles/2020-08-27/scenic-towns-enjoy-boom-as-work-from-home-becomes-pandemic-norm> および、6sqft “This Hudson Valley town has the fastest-rising real estate prices in the country” <https://www.6sqft.com/kingston-new-york-fastest-rising-real-estate-prices-in-the-country/> を参照。

人の住む場所やライフスタイルの変化に合わせて、購買行動も変化してきており、それに合わせて小売業者は、店舗の展開や販売方法などを工夫している。例えば、スターバックス社は、米国における売上げが、密集した都市部から郊外へ、カフェからドライブスルーへと移行しており、人々の新しい行動パターンに合わせてオペレーションを調整しているという⁶。また、ペットの小売業者、Petcoのロン・コフリンCEOは、都市部のアパートで暮らしていた若年層が郊外や田舎に移り住んで住宅を購入していること、この動きがペット購入のブームにつながる可能性を指摘している⁷。さらに、自動車の販売台数や販売拠点にも影響してくる可能性がある。センサス局の2019年の統計によると、住宅保有世帯のうち、自動車を保有しない世帯の割合は、カテゴリー1の郡では8%である一方、カテゴリー2~6の郡では、2~3%程度に低下する。人が住居を中心部から周縁部に移すのに伴い、交通手段としての自動車の役割が高まることが予想される。

アトランタ連銀のビジネス不確実性調査⁸によると、コロナ後においても少なくとも週に1日以上在宅勤務を実施する予定と回答した企業の割合は27%と、コロナ前の約10%から3倍近くになった。同調査が示唆するように、今後も企業による在宅勤務の取り組みは続くとみられ、コロナ禍で見られる住宅市場やライフスタイルの変化が続いていく可能性はあるだろう。

⁶ スターバックス社の2020年Q4の決算資料のトランスクリプト <https://investor.starbucks.com/events-and-presentations/current-and-past-events/event-details/2020/Q4-and-Full-Year-Fiscal-2020-Starbucks-Earnings-Conference-Call--Tentative/default.aspx>

⁷ CNBC “Petco CEO says shift to suburbs is fueling company growth” <https://www.cnbc.com/2021/03/18/petco-ceo-says-shift-to-suburbs-is-fueling-company-growth.html>

⁸ アトランタ連銀 “Firms Expect Working from Home to Triple” <https://www.frbatlanta.org/blogs/macroblog/2020/05/28/firms-expect-working-from-home-to-triple>

当レポートに掲載されているあらゆる内容は無断転載・複製を禁じます。当レポートは信頼できると思われる情報ソースから入手した情報・データに基づき作成していますが、当社はその正確性、完全性、信頼性等を保証するものではありません。当レポートは執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社及び三井物産グループの統一した見解を示すものではありません。また、当レポートのご利用により、直接的あるいは間接的な不利益・損害が発生したとしても、当社及び三井物産グループは一切責任を負いません。レポートに掲載された内容は予告なしに変更することがあります。