



アメリカの住宅事情

アメリカ経済を決定付ける消費にとって住宅事情は最も重要である。消費はGDPの70%を占め、経済を左右する。だから「消費者は王様」と言われるのである。さてその消費に大きな影響を与えるアメリカの住宅事情は今どうなっているのだろうか。

アメリカの House hold (家計・世帯) は常に借金過多状態であるのは周知の事実。つまりアメリカの家計は借金を返済したら手元にわずかの現金しか残らない状態なのである。今アメリカの世帯の可処分所得(使える金額)は引き続き高失業率による将来不安から貯蓄に向かい、極力消費は押さえられている。アメリカの消費の伸びは Equity(含み資産) に正比例する。つまり住宅価格が上がれば上がるほど Equity が増えるから世帯の信用枠が拡大し(クレジット・カードの限度額が上がり)消費が伸びる。オバマ政権はアメリカの住宅ローンの50%以上を占めるアメリカの政府系2大住宅金融機関の不良債権を買い取るによりローンの支払いが不能になった世帯を Refinance(借り換え)で救ってきた。

ところが最近になって Freddie Mac (政府系2大住宅金融会社の一つ)の幹部が、"We have reached the point of burnout" (もうこれまでだ)と言って今後借り換えはできないと述べた。つまり借り換え資格がある世帯はすべて借り換えたということである。

ところが住宅価値が借入額より下がっているためオバマ内閣の住宅ローン救済から外された世帯が全体の25%も残されている。

だから来る日も来る日も差し押さえ、競売が続いているのである。金融機関の規制が強化されて、TARP(緊急金融機関救済策)も10月で終了するので今後住宅ローン資金は縮小化し、借り換えも新規ローンも家計にとって益々難しくなる。救いは住宅価格の上昇しかなくなったのである。

つまり、今まで家計が貯蓄してきた資金が住宅投資に向かうかどうかにかかっている。

私に限らずどんなアナリストに聞いてもその可能性はないのである。ではオバマ大統領はどうするのだろうか。どう責任を取るのだろうか? 答えは、本日申込み開始の「小冊子」にあり!

大好評配信中! 増田俊男の「ここ一番!」

増田俊男がメール、FAXにて「ここ一番!」のタイミングで株、為替を中心にした内外政治、経済についてレポートを配信しています。購読者の皆様より感謝の連絡が届いています。お問合せは、(株)増田俊男事務所 TEL:03-3955-6686(担当:宮岡)まで