

米国のホームビルダーの建設労働者の不足

(<http://www.reuters.com/article/us-usa-housing-labor-idUSKCN11C0F7>)

建設労働者の不足は、米国の熱気ある住宅市場に重い影響を及ぼす

ロイター ビジネスニュース 2016年9月6日

By David Randall DENVER

ハンマーを叩く音が、ほとんど毎朝、デンバーの郊外に響き、ここで、住宅を建てる会社の社長である Jay Small は、今年は約 1,300 棟の新しい家を建てています。それは数年前「あなたには仕事がない」と言われていたに住宅建設業界で、当時彼が建てた 3 倍以上上回っている、と彼は言った。今、ホームビルダーは仕事を終わらせるのに十分な労働者を雇うことができません。

住宅不況が建設労働者の約 30%を新しい仕事に追い立ててから 8 年後、全米のホームビルダーは、the National Association of Homebuilders によると、あらゆるレベルの経験を積んだ労働者を探し出すのに苦労している。NAHB によると、米国には充足されていない建設雇用が約 20 万件あり、ここ 2 年間で 81%の増大を遂げている。

労働省の雇用調査によると、求人での建設雇用の比率は、2007 年以来の最高水準にあります。建設業の労働者を訓練する全国的な非営利団体である Home Builders Institute (ホームビルダー養成機関) のチーフ・エグゼクティブである John Courson は、「労働需要が増えれば労働力の不足はさらに深刻化してくる。」と述べた。

衝撃は 2 倍です。十分な労働者がいなければ、住宅建設は住宅の需要に追いつけず、経済全体を圧迫します。そして労働コストが上昇すると、ホームビルダーは利幅を確保するためにより高価な住宅を建てることとなります。つまり、彼らが 1 次住宅取得者の市場を放棄することを意味します。これは、住宅ローンの金利が歴史的な最低水準に近づいているときに、多くの買い手を締め出し、1 次住宅取得者の住宅市場を逼迫させてしまった。

全国的には、市場のピーク時より建設に従事している人員が 17%少なく、the Associated General Contractors of America (全米総合建設業協会) のデータによると、全米では、アリゾナ州、カリフォルニア州、ジョージア州、ミズーリ州を含む一部の州では、20%以上の減少が見込まれています。労働者の不足は、ビルダーのコストや労働者の賃金を引き上げ、建設を遅らせることとなります。

デンバーのホームビルダーの Small は、十分な労働者があれば今年少なくとも 10%多く住宅を建てることができると見積もっています。しかし、彼は 10 年前に住宅バブル時に支払った金額を上回る水準まで賃金を上げたにもかかわらず、人員が不足しています。「あなたに提供できるものが本当に限られているところになっています」と Small は述べています。「不況で多くの人を失ってしまった。」

コストの上昇



コロラド州アーバダのライデンロックで新築住宅を建設する労働者、2016 年 8 月 30 日

he National Association of Homebuilders の調査によると、同期間に土地のコスト、資金調達、マーケティングなどの費用を含む住宅を建築し販売するための総費用がわずかに 2.9%増えているにすぎないのに、戸建住宅を建築するための平均建設コストは 2007 年より現在 13.7%高くなっています。

この問題は、7 月の住宅販売が 9 年ぶりの高水準に達した、新築住宅の需要の強さによって強調されています。小規模の自営企業では、彼らは労働者を引き留めるのに苦労しており、彼らはしばしば従業員が競合企業へ行ってしまおうのを防ぐために、現場での優遇を余儀なくされることがあると言っています。

大工や電気工事業者は、多くの場合、最も需要の多い専門工事業者として挙げられています。

ダラスの総合建設業の、Schwob Building Company の副社長である Tony Rader は、スポーツイベント、教会、学校で、より多くの人々を現場に来てくれることを願って、チラシを配布し始めたと言った。「私が毎日直面している最大の問題は、仕事をしたいという人をどこに行けば見つかるのかということです」と言い、彼の会社や他でもプロジェクトを断ることがますます一般的になっていると付け加えた。

ダラスの請負業者は、北部の郊外のプリスコにあるいわゆる「50 億ドルマイル」で、3 つの主要な複合施設プロジェクトが互いに隣り合っているため、供給が限られた労働者を奪い合っている。一方、ダラス市内では、年間約 3 万戸の新築住宅が建てられています。労働者の数が減るにつれて、特に、指定日までに仕事を完了しないと罰金を科す人が多いため、請負業者は新しい作業契約に慎重になっています。

ノースダラス地区の誰が述べたか明らかにすることを避けた請負業者の 1 人は、完成するのに十分な労働力がないので、「現在、何 10 万ドルを支払う可能性がある、2 件の訴訟を起こされている」と述べた。熱気ある住宅市場の弁護士は、建設会社がより多くの時間交渉を試みるのがますます一般的になってきていると言います。デンバーの弁護士、Edward Allen は、「過去 2 年間でプロジェクト遅延の訴訟が増えている」と語った。

保証された仕事でも、少ないなり手

the Association of General Contractors の調査によると、コロラド州だけで、退職する人の数は考慮されていないが、今後 6 年間に建設現場で 30,000 人以上の労働者が必要になるといいます。州は昨年、配管業者、電気技師、大工職の無料訓練の資金を提供するため、昨年、3 年間で 1000 万ドルを拠出すること約束する法案を可決した。

しかし、トレーニングを管理するデンバーに拠点を置く非営利団体の責任者である Michael Smith は、訓練生の席を埋めることはできないと言った。高等学校は、職業訓練に適しているかもしれない生徒を無視して、大学進学のために生徒に準備させることに重点を置いています。生徒たちからは、建設業が危険で、景気に左右される分野であるという評判から、敬遠されるかもしれない、と彼は言った。「私たちはこの国で手で作業することを悪者扱いしてきた」と彼は言った。「景気は好調に推移しており、成長ペースに追いつかない」

4 週間のプログラムを受講する訓練生にはすべて、ただちに時給 16 ドル以上を支払う仕事が保証されており、学生負債なしに 5 年後には年間所得 8 万ドルを超える可能性があるという。

On-the-job training (OJT) は、新しい労働者にとって共通の道でもあります。デンバー郊外のブルームフィールドで 232 棟の Toll Brothers で働く 25 歳のコンクリート左官職である Eduardo Salcido は、建設現場に塗装業として入った後、現場でのトレーニングを受けたと語った。彼は 2 年前にトレーニングを始めてから 1 段階の昇格を得て、現在は半熟練の左官として認定されています。「お金は悪くない」と彼は言った。

ホームビルダーは、セントルイスの 43 歳の職人の大工である Greg Lewis のような十分に熟練した労働者を現場に戻すことにますます必死になっています。2010 年に仕事を見つけようと奮闘した後、Lewis は自宅で革製品を作り、バッグ、ベルト、財布をオンラインで販売し始めました。彼は現在、Made Supply Co. の名前でビジネスをフルタイムで運営しています。

彼は建設業にいたときより収入は少なくしていますが、Lewis は雇用が不安定な現場に戻りたいと思っていないと彼は言った。彼の以前の同僚は、倉庫業や地元のゼネラル・モーターズ工場で働いていますが、かれらのほとんどは、たとえ建設業がより高い賃金を提供するとしても、古い職場に戻らないことを選択しています。「男たちは、次の仕事を待つことができなかった。今、現場が彼らをつかまえようとしても現場に戻るつもりはない」と彼は言った。「この業界は暑いあるいは寒い、のどちらかです、あなたもそれを信じることはできないはずだ」。

(<http://fortune.com/2015/09/17/construction-worker-pay/>)



バージニア州アシュバーンで新築住宅を建てる建設労働者

ホームビルダーが労働者を探すにつれ、建設労働者の賃金は急上昇する

Claire Zillman

フォーチュン 2015年9月18日

建設労働者の不足はホームビルダーに大混乱を引き起こしていますが、現場の労働者にとっては歓迎すべきニュースです。

Shea Homes、Hovnanian Enterprises Inc.、Beazer Homes USAなどの企業は、労働者の不足を産業の減速要因と認識しています。Meritage Homes Corp.は、人件費の上昇や、プロジェクトを完了するのに十分な労働者の確保が難しいため、先週の予測をさらに下げたといいます。アリゾナ州では、労働者の不足が深刻であるため、Shea Homesの一部門であるActive Lifestyle Communitiesが顧客に彼らの住宅が1年間は完成できないかもしれないと告げています。それは通常、かかる時間の約2倍です。

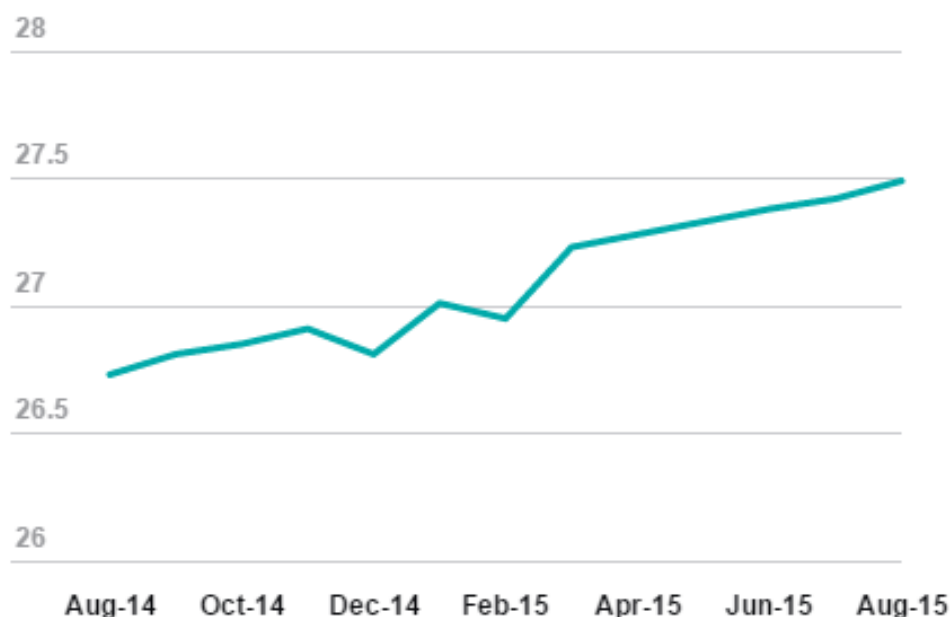
建設労働者が見つげにくい理由はたくさんあります。多くの建設労働者は、景気後退期に住宅市場が崩

壊したときにこの分野を去った。彼らはトラック運送業、石油、ガス生産など、当時のより健全な分野に参入しました。住宅市場の回復にもかかわらず、労働者は、戻ってきていません、その理由の一部は、学校が専門クラスを無くし、2年制または4年制の大学が働く人を引きつける才能のパイプラインが枯渇したためです。加えて、メキシコ国境沿いの強化された法の執行は、外国人労働者が入国して現場で就職するのを妨げている可能性があるというブルームバーグは指摘しています。これらの要因の悪化は、買い手が住宅不況前よりも、早く契約書に署名することからも来ています。

the National Association of Home Builders は、昨年、6月にメンバーの46%の労働力不足を経験したが、今年は52%となったという、それはホームビルダーにとっては悪いニュースですが、現場の人々やこれから入ろうとする人々にとっては良いニュースです。建設業の労働者の不足は、労働者を産業界に引き込むために、雇用主がより高い賃金を支払っていることを意味します。8月現在、建設業界の平均時間当たり収入は前年比2.8%増でした。これは8月のすべての業種の2.1%の賃金上昇率を上回っています。

Construction worker pay

Average hourly earnings of all workers in the industry



労働者の不足はすぐには良くなるとは考えにくいので、現場での給与は引き続き上昇する可能性があります。the Bureau of Labor Statistics (労働統計局) は、米国は2022年までに建設労働者を25%増やす必要があると予測しています。全体的に米国の労働力の成長をはるかに上回る数字です。同様の増加、24%が大工にとっても予測されています。

(<https://www.wsj.com/articles/with-workers-scarce-more-home-builders-turn-to-prefab-construction-1479234345>)

労働者の不足により、より多くのホームビルダーがプレハブ建築に転じる KB Home は、工場製造されたコンポーネントを使用している企業の 1 つ

The Wall Street Journal

2016 年 11 月 14 日

By CHRIS KIRKHAM

米国全土で建設労働者が不足し続けていることから、国内最大のホームビルダーの一つが、工場生産のコンセプトホーム・モデルを試しています。KB Home は、先月、エネルギー効率の高いキッチンと、隣接する 2 つの部屋の両側から使える回転可能な、テレビあるいはビデオ会議システムの役割を果たす視聴覚壁を備えたモデル住宅を発表した。ハイエンドなハイテク部品は、すべて工場で製造されたもので、現地で組み立てられ、現場ではるかに少ない労働者しか必要としませんでした。

KB のコンセプトホームは、住宅建設業界における最新の技術進化を表しています。「自動車、飛行機など、これらの技術を利用することができました」と KB Home の持続可能性、技術、戦略的サプライヤ担当上級副社長 Dan Bridleman は述べています。「最終的にこれはコストに関するものであり、効率に関するものであり、速度に関するものです」

ホームビルダーは、住宅の全ての階が工場に製造され、敷地に運ばれ、クレーンで所定の場所に設置する、いわゆる工場生産住宅やモジュラー住宅を長い間批判してきました。純粹主義者は木材の山と基礎で始まる現場で最初から建てられた「フレーム工法」を好みます。

米国では、調査によると、近年建てられた住宅の約 2%から 3%しかモジュラ型に分類されていません。世界の他の地域では、そのシェアはかなり高いです。オーストリアとスウェーデンのすべての住宅の 3 分の 1 以上が工場生産されており、日本では全戸建て住宅の 4 分の 3 以上が事前に組立されています。

しかし、米国の住宅市場の回復を通じて、ホームビルダーは熟練労働力の不足に苦しんでおり、需要に追いつくのは難しい。労働省によると、今年この業界で雇用されている労働者の数は、2006 年のピーク時よりも 30%近く、2000 年代の平均よりも 15%以上少ない。

Toll Brothers Inc.は、米国の大規模ビルダーの中では、そのパイオニアであり、1980年代後半に壁パネルと屋根トラスを事前に製造する考え方を導入しました。同社にはバージニア州に2つ、ペンシルベニア州にもう1つ、インディアナ州に4つの製造施設があり、毎年同社が建設する住宅の半分以上を提供しています。幹部らは、工場で壁を組み立てることで、厳しい冬の気象条件で発生する可能性のある損傷を避けることができ、廃棄物を削減できると述べた。

Toll Brothersの地域代表の、Rob Parahusは、「われわれは現場で多くの熟練労働者を必要としません。」工場での生産では、「もしすべての壁パネルを組み立てる必要がある場合は、より多くの熟練した人々で、より長い時間がかかるのを、4人または5人のチームが現場で住宅を建てることができます。」

Virginia Techの建築学科教授であるJoseph Wheelerは、KB Homeと協力して、あらかじめ製作して後に現場で組み立てた、コンセプトホーム用のキッチン「カートリッジ」を設計しました。Wheelerは、制御された環境下で、事前に気候制御システムなどの高度な技術的機能をモジュール化したコンポーネントに組み込む方が合理的だと述べました。

Wheelerと仲間の研究者たちは、昨年、バージニア州シャーロットツビルに住宅を建て、「カートリッジ」コンセプトを使用して自分たちのお金で住宅を建て、クレーンで敷地内に設置し、一体としてシーリングしました。彼は労働力の不足と、住宅におけるより多くの技術に対する需要は、より多くのホームビルダーに「従来の建設プロセスを再考させる」ことを強いるだろうと信じている。

KB HomeのBridlemanは、同社が来年初めに南カリフォルニアでコンセプト・ハウスでの工場生産可動壁を市場に投入することを期待していると語った。アイデアは、住宅内に新たな技術に対応可能な「フレックススペース」を作り出すことです。壁に埋め込まれた大きなモニターで独立したベッドルームや書斎を作成するために分割することができる大きなリビングエリアです。彼は、同社の技術者もキッチンカートリッジのアイデアを追求することに興味があったと語った。

非営利の研究会であるNational Academy of Sciencesを含む近年の研究は、建設業界の非効率性と無駄を解決する方法として工場での組み立てを指摘しています。しかし、工場を建設し、製造技術に投資するなどの先行的なコストと、新しい生産方法への移行のリスクは、しばしば抑止力として挙げられています。

しかし、投資を行ったホームビルダーは利益を上げています。ニュージャージー州ウォルポールのデザイナーでありビルダーであるBensonwoodのチーフ・エグゼクティブのTedd Bensonは、1970年代

から自社の住宅建設のほぼすべてを屋内工場に移しました。

何年もの間、その技術は改良され、断熱された壁や内装のより正確な製造が可能になり、現場で 3 日以内で組み立てられ、1 ヶ月以内に完全に完成することができます。その結果、設計やエンジニアリングソフトウェアに巧みな、彼の従業員の給料は高くなっています。

「アメリカでは雇用が増えている。なぜなら、ホームビルディングの仕事を海外に出すつもりはないからだ」と彼は語った。「すでに、何百万もの雇用が外に出ているとみている」

Bensonwood は、実際にすべての住宅建設を屋内工場に移しました。写真の労働者は、ニュージャージー州ウォルポールにある同社の工場で外壁をあらかじめ組み立てています。



PHOTO: BENSONWOOD