



LIVING HI STYLE

TODAY'S REAL ESTATE NEWS

在庫数不足が住宅価格の高騰を招いているが、価格暴落は起きないだろう

前回のグレートリセッション (The Great Recession: 12/2007 - 6/2009) を覚えていますか？ MLSにはフォークロージャーなどのディストレスト・プロパティーズ(Distressed Properties: 販売困難な物件)が溢れ出て、物件を売却するのに1年以上もかかり、フロリダ州のマイアミでは6年分の在庫が市場に一気に溢れ出しました。

しかし今起きていることは、それとは全く反対の現象です。ほとんどの場合、数週間あるいは数日で買い手が見つかります。物件を販売してから成約するまで、4月は平均してわずか17日と史上最短で成約しました。全米のほとんどの市場では、今までのようにいくつかの物件の内覧後にどれにするかを決めてオファーを提出する時間的な余裕はなく、物件が出たら内覧するかしないかに関わらず、購入するかしないかを即決する必要があります。このような状況では、家の大きさやアメニティーに関わらず、予想以上に出費がかさむケースも多いのです。たとえ購入できたとしても、メンテナンス費用まで準備していなかった場合も多く、「急いで購入したことが正しかったのか？」と後から自問自答する買い手もいるようですが、価格高騰によるエクイティー (含み益) の上昇が資金不足を解決する助けになっているようです。

かつて2008年から2010年に不動産価格は暴落しましたが、再び暴落するのでしょうか？ 答えは「ノー」です。それは、今回の住宅ブームが前回とは構造的に全く異なっているからです。今回は、おりからの住宅ブームによって、世界中の一般の人までが「投機」目的で資産価値以上に価格が膨らみ過ぎた物件になけなしの年金や預金をはたいて投資したうえに、金融機関のチェックが全く機能していない状態 (書類の偽造から査定審査無しのメクラ判まで) でした。それがサブプライムローン問題へ発展し、やがて市場がクラッシュしました。

また、住宅の供給数も大きく異なります。デベロッパはグレートリセッションの直前まで、「供給過剰」なまでに建設しました。全米リアルター協会 (NAR) のチーフエコノミストである Dr. ローレンス・ユン (Dr. Lawrence Yun) 氏によると、「2006年には210万戸の余剰在庫があった」そうです。「この余剰在庫が適切に処理されるのに2011年までかかった」ため、デベロッパはリセッション後の供給に尻込みして、それが現在の住宅不足につながりました。2015年には不足数は200万戸になり、2020年の終わりにはさらに膨れ

上がり480万戸に拡大しました。これだけの在庫不足があるので、「価格の暴落は起きない」と断言しています。

2021年の住宅建設数はこれまでの平均を大きく上回るでしょうが、住宅不足を改善するには少なくとも数



前回と大きく異なる点のひとつは、前回のグレートリセッションの教訓として金融機関に設定された、門番としての「ドッド・フランク法」(Dodd-Frank Wall Street Reform & Consumer Protection Act: ドッド-フランクウォール街改革&消費者保護法)です。LTVの遵守 (loan-to-value ratios)、収入に対する負債比率 (debt-to-income ratios)、収入証明書 (income documentation) など査定基準の厳格化を求め、モーゲージ (mortgage: 住宅ローン) が承認されるまでの道筋を示し、ガイドラインを設けています。

年はかかると思われます。現時点では、今年の住宅価格は前年比で9%の上昇が見込まれ、来年は3%と予想されています。今年後半には、連邦政府系金融機関のモラトリアム (moratorium: コロナ禍における住宅ローン支払い猶予期間) が終わることから、フォークロージャーなどで在庫数がある程度増えることと、金利の緩やかな上昇が予想されることから、住宅価格の高騰と購入ブームも一息つくと思われるかもしれませんが、一次取得者層にはまだまだ厳しいマイホーム購入競争が予想されます。

Source: REALTOR.Mag.

ラグジュアリーホームの販売数は前年比81%の大幅増

オンライン物件検索サイトであるポイント2ホームズ (Point2 Homes) は、「パンデミックが始まってからラグジュアリー物件の販売が伸びており、100万ドルを超える物件の販売数は前年比で81%も増加した」と発表しました。

米国の中西部では100万ドル以上の物件の販売数は前年比で2倍になり、北東部では98%、南部では94%の増加になりました。

ポイント2ホームズは、6月末時点でMLSに掲載されている全米の各都市の総物件数に占めるラグジュアリー物件数の割合を調査しました。調査では、30大都市 (人口50万人以上)、30中堅都市 (人口15万人以上)、30小都市 (人口5万人程度) の3つに分類しました。さらに、「ラグジュアリープロパティ: luxury property」という定義は全米で共通項がないことから、人口と世帯数に占める100万ドル (300万ドルと500万ドルを加えた3種類) 以上の物件数で調査をしました。

カリフォルニア州の都市では、100万ドル以上の物件の比率は上昇しました。特にサンフランシスコ (San Francisco) は、総物件数の64.1%が100万ドル以上、34.2%が300万ドル以上のカテゴリーに入り、ラグジュアリー物件が占める割合が全米で一番高くなっています。中間価格が150万ドルという現状を見れば、それも納得できる数字です。ロサンゼルス (Los Angeles) は、100万ドル以上の物件が占める割合は54.9%ですが、500万ドル以上の物件が占める割合は11.0%になり、全米で一番高い比率でした。

このレポートの4つのポイント:

1) 昨年からのパンデミック禍の影響で、「ラグジュアリーホームの需要が爆発的に高まった」と全米リアルター協会 (NAR) は発表しました。全米の100万ドル以上の物件の販売戸数は、前年の9,635件を81%も上回る17,216件 (2月の統計でレポート作成時点) になりました。

2) 大都市: サンフランシスコの中間価格が1,510,000ドルということ考慮すれば、100万ドルや300万ドル以上の物件が占める割合が高いことは納得できますが、500万ドル以上の物件となると、圧倒的にロサンゼルスが多くなります。特に、ダウンタウンからサンタモニカのビーチまでの一帯は「ウエストサイド (Westside)」と呼ばれ、ビバリーヒルズ (Beverly Hills)、ベルエアー (Bel Air)、ブレントウッド (Brentwood)、サンタモニカ (Santa Monica) ~パシフィックパリスーズ (Pacific Palisades)、マリブ

レークシティ (Salt Lake City)、テキサス州のフリスコ (Frisco)。

4) 小都市: カリフォルニア州のロサンゼルス郊外のグレンドーラ (Glendora) は、総物件数の41.2%が100万ドル以上です。そのほかにも、オレンジ郡のアリソ・ヴィエホ (Aliso Viejo)、プラセンシャ (Placentia)、アリゾナ州のクーンクリーク (Queen Creek)、テキサス州のガルベスタウン (Galveston) は、100万ドル以上の物件が10%以上を占めています。

米国の大部分では、100万ドルの物件は未だにラグジュアリー物件と認識されていますが、本土のカリフォルニアを中心とした西海岸やニューヨーク、ボストンなどの東海岸の都市では中間価格が大幅に上昇し、100万ドルに近づいています。

リストには入っていませんが、ハワイのホノルルも6月には中間価格が978,000ドルになり、全米でもトップ5に入る「高級住宅エリア」なのです。前述のサンフランシスコやサンノゼ (中間価格は1,114,000ドル、100万ドル以上の物件は51.7%)、南カリフォルニアのロサンゼルス (911,000ドル、54.9%)、サンディエゴ (760,000ドル、38.7%)、東海岸のニューヨーク (710,000ドル、37.4%)、ボストン (723,000ドル、34.8%) などでは、本来の意味でのラグジュアリー物件は300万ドル以上の価格帯になります。

パンデミックの影響によりライフスタイルが変化し、人々が大都市から郊外や地方都市へ住まいを移していく中で、いわゆる「ミリオンダラー (100万ドル)」の物件は、住宅市場が好調であることから、今では本土の地方都市や小都市でも多く見られるようになりました。「ラグジュアリー」という意味も、もしかすると変わっていくのかもしれない。

Source: REALTOR.Mag, Point2

City	Median Home Price	% of Listings above \$1M	% of Listings above \$3M	% of Listings above \$5M
San Francisco, CA	\$ 1,510,000	64.1%	34.2%	7.0%
Los Angeles, CA	\$ 911,000	54.9%	20.6%	11.0%
San Jose, CA	\$ 1,140,000	51.7%	2.2%	0.6%
San Diego, CA	\$ 760,000	38.7%	10.9%	4.6%
New York City, NY	\$ 710,000	37.4%	13.5%	6.8%
Boston, MA	\$ 723,000	34.8%	22.4%	4.7%
Seattle, WA	\$ 857,000	28.1%	3.2%	1.1%
Washington, D.C.	\$ 715,000	23.6%	5.2%	2.3%
Austin, TX	\$ 598,000	19.9%	4.1%	1.3%
Denver, CO	\$ 550,000	17.6%	2.5%	0.7%
Portland, OR	\$ 542,000	14.8%	1.2%	0.3%
Nashville, TN	\$ 398,000	14.0%	5.7%	1.9%
Dallas, TX	\$ 402,000	13.9%	3.3%	1.7%
Houston, TX	\$ 304,000	13.1%	1.9%	0.7%

(Malibu) などは実業家やハリウッドスターが邸宅を構える超高級住宅街です。ロスで100万ドル以上の物件が占める割合は、総物件数の半分以上になる54.9%、300万ドル以上は20.6%です。

3) 中堅都市: カリフォルニア州のサンタクラリタ (Santa Clarita) は、100万ドル以上の物件の比率がサンフランシスコよりも高く、10%以上になります。そのほかにも、次の5都市は100万ドル以上の物件が10%以上を占めています: カリフォルニア州・ロスの郊外にあるグランドール (Glendale)、ロスの南のオレンジ郡にあるハンティントンビーチ (Huntington Beach)、ロス郊外のオックスナード (Oxnard)、ユタ州のソルト

DISCLAIMER

2021 All rights reserved. Unauthorized use and/or duplication of this material without express and written permission from the author and/or everything HAWAII 5-0 PROPERTIES TODAY'S REAL ESTATE NEWS is strictly prohibited.

無断転載を禁ず

PUBLISHER

Dr. Kathleen Kagawa

EDITOR-IN-CHIEF

Takashi Misawa, (株) 凱風企画

CONTRIBUTING EDITORS

Tayo Ichimune, Ktatsumi Sawa,

Jianu Chen, Yuri Hoshino,

Ryota Seki,

HAWAII 5-0 PROPERTIES TODAY'S REAL ESTATE NEWS

VOLUME 06

ISSUE 41

ここに掲載されている記事の内容あるいは不動産関係の統計や不動産情報などご質問ございます方はお気軽に下記のアドレスまでご連絡下さいませ。

Email: info@hawaii50properties.com