



LIVING HI STYLE

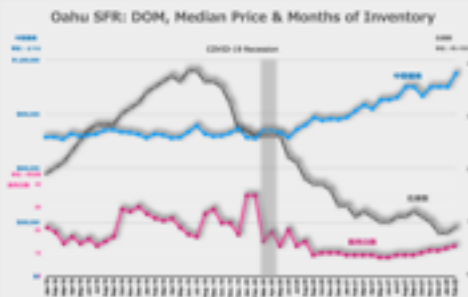
TODAY'S REAL ESTATE NEWS



Oahu Market Pulse

販売戸数増と価格上昇で1月も

市場は好調



戸建て市場の販売戸数は前年同月比12.0%の増加、コンドミニアム市場は同40.8%と大幅に増加しました。戸建ての販売戸数の70%を900,000ドル以上の価格帯の物件が占めており、900,000ドル以下の価格帯の物件は前年比34%も減少しました。一方、コンドミニアム市場は、ほとんど全ての価格帯で販売戸数が増加し、特に700,000ドル以上の高額価格帯の物件は前年の3倍以上になりました。物件は相変わらず早いペースで成約されており、戸建ては12日、コンドミニアムは14日です。

2021年の12月と同様に、戸建ての約61%が販売価格を上回る金額で成約し、前年同月比24.5%の増加になりました。また、コンドミニアムの39%が販売価格を上回る金額で取引され、前年同月の30%から増加しました。特に400,000ドルから599,999ドルの価格帯で、その傾向が多く見られます。

Source: HBR

米国の住宅所有者はこの10年で8.2兆ドルの含み益を蓄積

全米リアルター協会 (NAR : National Association of Realtors) は、「この2年間のコロナ禍による住宅価格の上昇で、全米の住宅所有者 (マイホームオーナー) は含み益 (資産) が増えてリッチになったが、最も大きな利益を得たのは富裕層だった」と、『2022 housing Wealth Gains for the Rising Middle-Class Markets』で伝えています。

「住宅所有 (homeownership)」は、米国では家庭の資産を増やす主要因として理解されており、その結果として、エクイティ (equity : 含み益) は経済的、社会的な恩恵をもたらせています。住宅資産の蓄積の主要因は、住宅価格の上昇によるものです。

レポートによると、全米の917都市において、2010年から2020年までの10年間で、持ち家 (owner-occupied homes) の含み益は15.9兆ドルから8.2兆ドルも増加し、24.1兆ドルになりました。この間に、新たなホームオーナーは630万人も増加しました。含み益が最も多かったのは高所得者層 (2010年16.4%→2020年29.8%) の世帯で、金額にして5.8兆ドル、含み益のじつに71%を占めています。この層は、10年間で1,110万人も増加しました。

中間所得者層 (2010年45.5%→2020年43.0%) の含み益は2.1兆ドル増加し、含み益の26%を占め、約98万人も増加しました。

低所得者層 (2010年38.1%→2020年27.2%) は2,960億ドル増加、含み益の4%を占めるに過ぎず、この10年間で580万人も減少しました。

この10年間で、マイホームの含み益は、その地域の年収の中間値の2倍以上を稼ぎ出すところと、そうでないところとの格差が広がっています。2010年は

高所得者層が全世界に占める含み益の比率は28%程度でしたが、2020年には42.6%を占めました。NARのレポートの定義では、「中間所得者層 (middle-income households)」はその地域の中間所得の80%~200%に相当する層、「低所得者層 (low-income households)」はそれ以下、「高所得者層 (high-income households)」はそれ以上です。過去30年間を見ると、既存戸建て住宅は、昨年までの平均で年間4.3%上昇しています。しかし、この10年間を見るとそのペースは速くなり、平均すると年間8.3%の上昇です。

NARのシニアエコノミストで住宅&商業リサーチのディレクターであるゲイ・コロラトン (Gay Cororaton) 女史は、「これはとても大きな問題で、米国の住宅政策を、低所得者層や中間所得者層が享受できるようにしなければならない」とウォールストリート・ジャーナル (The Wall Street Journal) のインタビューで述べています。

米国では、マイホームを持つことと長期間所有することが資産を増やすと実証されています。2019年の統計では、「中間価格の住宅を所有しているオーナーは254,900ドルの含み益を得ているが、中間価格の住宅を賃貸している人は6,270ドルの含み益しか得ていないことが、FRB (Federal Reserve Board : 連邦準備制度理事会) の調査により明らかになった」と、ウォールストリート・ジャーナルは伝えています。

国勢調査によると、米国の持ち家比率は2004年に69.2%のピークに達しましたが、グレートリセッション (Great Recession : 2007年12月~2009年6月まで

(次ページに続く)

(前ページからの続き)
 の18ヶ月間)によるフォークロージャリー (foreclosures) など、2016年には63%まで下がりました。それ以降は上昇傾向にあり、2021年の第4四半期には65.5%まで回復しましたが、中間所得者層の持ち家比率は78.1%から69.7%に低下しました。

オンライン住宅リサーチの最大手であるコアロジック (CoreLogic) 社は、「住宅所有者でモーゲージ (mortgage : 住宅ローン) を利用している世帯でも、2021年の第3四半期には、住宅価格の上昇により3.2兆ドルの含み益を得た」とレポートしています。ちなみに、米国の全住宅の3分の2に当たる67%の世帯がローンを支払っており、残りの世帯はすでにローンを完済しています。

しかし、この2年間に起きたライフスタイルの変化による実需の増加により、一次取得者層のマイホーム購入は、在庫 (inventory : 販売物件総数) 数不足、住宅価格の上昇、住宅金

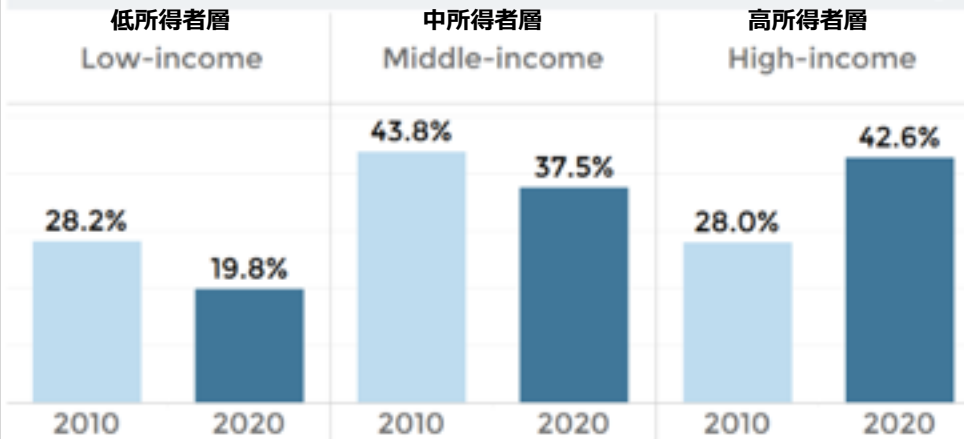
利の上昇の三重苦に加え、機関投資家 (Institutional Investors) の住宅市場参入と現金取引に阻まれ、依然として難しい

1月に発行されたこのレポートによると、全米の既存住宅販売における一次取得者層の割合は、前年同月の33%から27%に下がりました。

米国においても、消費者が住宅を購入したり投資をしたりすることは、人生で一番の「投資」です。さらに、モーゲージの取得や住宅購入のプロセスなど、慣れないことが多く大変な作業です。特にこの2年間は、パンデミック禍でのライフスタイルの変化による実需の増加 (マイホームの購入)、リモートワークによる郊外への移住やセカンドホームの購入、米国金融史上最低を記録した住宅金利、販売物件数不足 (ベビーブーマー世代の25%が買換えを断念していることも一因) などにより、「購入競争 = 住宅価格の上昇」という状況になっています。住宅価格の高騰を抑えるためには、金利の上昇と在庫数の増加を願うばかりです。

2020年の米国住宅資産の占有率は高所得者層の増加が顕著

The share to housing wealth of high-income homeowners increased in 2020 from 2010 nationally.



米国居住用住宅資産の各所得者層ごとの総額 & 家庭数 (単位: 億ドル)

		2010	2020
Owned by low-income group	低所得者層	\$4,495B	\$4,791B
Middle-income housing wealth	中所得者層	\$6,983B	\$9,054B
Owned by high-income group	高所得者層	\$4,460B	\$10,293B
Total	総額	\$15,938B	\$24,138B

		Number of homeowner households (単位: 家庭数)	
		2010	2020
Low-income	低所得者層	26,361,657	20,584,339
Middle-income	中所得者層	31,523,664	32,502,807
High-income	高所得者層	11,354,091	22,490,123

状況です。買換え層にとっては、「マイホームは高く売れるが、果たして買換え用の家は見つかるのだろうか? 自分のオファーは受け入れられるのだろうか?」など、心配の種がつきません。

Source: National Association of Realtors, Residential Real Estate News

DISCLAIMER

2022 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, Yuri Hoshino,
 Ryota Seki, Marisa Gey,
 Jianu Chen,

HAWAII 5-0 PROPERTIES TODAY'S REAL ESTATE NEWS

VOLUME 07
 ISSUE 48

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