



LIVING HI STYLE

# TODAY'S REAL ESTATE NEWS

## リセッションにならなくても住宅価格は下がる見通し

米国の中央銀行に当たるFRB (Federal Reserve Board : 米連邦準備制度理事会) は、度重なる利上げによって住宅市場を根底からひっくり返し、右肩上がりのターボ回転状態から一転して急激にブレーキがかかった状態にしています。

この利上げはインフレ抑制のためのものですが、米国の消費者はエネルギー価格や食料品価格の高騰を痛感しています。FRBによる政策金利の利上げ幅とペースは予想以上のものになり、ニューヨークの株式市場は乱高下を繰り返しながら下落し、大手のIT企業では人員削減が進み、雇用促進企業でも雇用数を削減するなど、買い手の多くがマイホームの購入に“二の足を踏む”状態です。

米国の不動産市場では、ピーク時よりも価格が下落している地域が出てきました。多くの方は、「どれくらい下落するのか?」と思いを巡らせています。

FRBのジェローム・パウエル (Chair of FRB, Jerome Powell) 議長は、「急激な住宅価格の上昇により、住宅市場は持続可能な状態を超えているので、それを是正しなければならない」とニュースカンファレンスで発言しました。

エコノミストの間では、「リセッションに入っている」「その方向に向かっている」などの議論が沸騰していますが、不動産市場が方向転換 (売り手市場から買い手市場へ) したことに間違いありません。

米国の住宅関連の独立系のリサーチ&コンサルティング会社の大手であるジョン・バーンズ・リアル・エステイトコン

サルティング (John Burns Real Estate Consulting) の上級副社長のデヴィン・バックマン (Devyn Bachman) 女史は、「FRBは、インフレ抑制のために住宅市場を犠牲にするようだ。住宅購入者の多くは住宅ローンを利用するのに、金利が1年で倍以上の大幅な上昇になれば、住宅ローンの利用は不可能になる」と述べています。

昨年は、米国の住宅は販売すれば1日



以内あるいは数時間でオファー (offer : 買付証明) が届き、しかも同じ物件を購入したい10人以上の買い手がオファーを入れ、どうすれば購入できるかを競い、ほとんどの物件が販売価格以上の購入額を提示しなければ買えなかった状態でした。しかし、今年に入りFRBが利上げを始めると、モーゲージレート (mortgage rates : 住宅ローン金利) も上昇し始めましたが、住宅価格が上昇し続けているため、買い手にとってマイホーム購入は「高嶺の花」になってしまいました。

今年の夏頃から、価格修正を行う地域も出てきましたが、買い手の多くは金利の上昇と比較して静観している状況です。売却のタイミングを逸したと感じ、

リスティングを取り下げた売り手も多く、物件を売らなければならない売り手は価格を下げています。

FRBのパウエル議長は、「住宅価格の上昇レベルを緩和することは、貸付市場との兼ね合いやその他の住宅市場の基調部分との関連から見ても重要なことだ。長期的に見れば、需要と供給のバランスが取れることにより、住宅価格もそれに応じて適切な価格上昇レベルやペースになることに繋がり、より多くの人が購入可能になる」と発言しています。

住宅関係者の中には、「FRBによる短期間での度重なる利上げにより、住宅市場は持ちこたえられない状態にまできている。住宅価格は、ピークの6月から徐々に下がっている。前年比では価格は上昇しているものの、今後はさらに下落するのではないか」と予想する人もいます。

モーゲージレートは昨年の2倍以上になりました。フレディマック (Freddie Mac : 連邦住宅貸付抵当会社) によると、30年ものの固定金利は前年同期には2.87%でしたが、今年には6.7%に上昇しました。金利の上昇により、今年の支払額は前年比で74%も増加しています。

大手格付け機関のムーディーズ・アナリティクス (Moody's Analytics) 社のチーフエコノミストであるマーク・ザンディ (Mark Zandi) 氏は、「住宅市場は、基幹産業の中でも金利に最も敏感なセクターで、インフレ抑制策の犠牲になってしまった」と指摘しています。

(次ページに続く)

(前ページから続く)

## 住宅価格は下がる見通し：

米国経済がリセッションであるかどうかは別にしても、住宅価格は下がるでしょう。なぜなら、買い手の多くは、上昇し続けている住宅価格と15年ぶりに高くなったモーゲージレートについていけないからです。

ムーディースのザンディ氏は、「住宅価格は、全米のあらゆる地域で下がることになるだろう。どの地域も例外ではない」と述べています。

このコロナ禍で価格が急激に上昇し、さらに購入競争に巻き込まれて価格が吊り上がった地域では、大幅に下落するでしょう。

バケーション地域は、同じように景気の波に左右されることが多いので、経済が不安定な時期に物件を購入する人は減少するでしょう。さらに、新築住宅が増加した地区や小都市あるいはかなり内陸部に入った郊外の街なども、影響を受ける可能性は大きいでしょう。

ジョン・バーンスのバックマン女史は、「価格修正は2桁台になることが予想されるので、前回のグレートリセッションのように大幅に下落する地域が出てくるかもしれない」と述べ、「テキサス州のオースティン、アリゾナ州のフェニックス、ユタ州のソルトレイクシティ、カリフォルニア州のリバーサイドとサクラメントなどがそうなるだろう」と予想しています。

また、ムーディースのザンディ氏は、「リセッションを回避できれば、全米で今後1年から1年半の間に住宅価格は10%程度下がり、地域によっては2024年までに20%下がるだろう」と述べた上で、「モーゲージレートを考慮すると、住宅価格が大幅に下落しなければ、魅力のある買い物にはならないのではないかと懸念しています。

売り手は、必要と思わなければ価格修正をしません。ましてや、隣の家が数ヶ月前

に記録的な価格で売買したことを見ていれば。今年の9月には、売り手の19.5%が販売価格を下方修正しており、その割合は増加していますが、売り手の半分以上はまだに価格を据え置いたままです。

米国の商業不動産のリサーチ会社のインテグラリアルティ・リソース (Integra Realty Resources) 社のシニアマネージングディレクターであるロン・デヴライズ (Ron DeVries) 氏は、「売り手は6ヶ月も前から価格について考えているが、その価格では買い手は購入できない。しばらくの間は、様子見になるだろう」と述べています。

ムーディースのザンディ氏は、「今、本当に住宅を購入する時期なのか？ 住宅価格は高く、モーゲージレートは上昇中、在庫数 (inventory : 総販売戸数) は少ない。仕事は安定しているのかなど、様々なことを考慮してしまう状況なのだ」と指摘しています。

ブーム (boom) からバスト (bust : 暴落、崩壊) に向かう間は、誰もピークがいつだったのかわからないのです。通常、ピークの前後6ヶ月から9ヶ月は、売り手も買い手も現況を把握できないので、取引が一番難しい時期でもあります。

### 在庫数が増加するとは思えない：

リアルタードットコム社によると、価格の高騰や利上げによる買い控えで、9月の販売物件数は前年比で26.9%も増加しました。

ただしこれは、数多くの売り手が物件を市場に出しているわけでも、ビルダーが新築物件を市場に大量に供給しているわけでもありません。現実はその反対です。前述の理由で住宅が売れずに市場に物件が残っているため、在庫数が増加したように見えるだけです。実際に、9月の新規リスティング物件 (new listing : 販売物件) は、前年同月比で9.8%も減少しました。

ピークの時期を見誤った売り手は、同時に買い手でもあります。米国の金融史上で

最低を記録した金利で家を購入した人は、その金利を捨てて新たに高い利率でローンを組むことはしないので、物件数は限られてきます。

全米リアルター協会 (NAR : National Association of Realtors) のリサーチ部門の副社長であるジェシカ・ラウト (Jessica Lautz) 女史は、「住宅を購入する人は、それをしなければならないのだ。新しい仕事が見つかったり、職場に勤務することになったり、家族が増えたりなどのニーズがはっきりしている場合は、金利の高さよりも大きな動機になる」と述べています。

### フォークロージャーの波は来ない：

現実には、住まいを求めている人の数が販売物件数を上回っています。

賃料の上昇も、多くの人を住宅購入に向かわせています。前回のグレートリセッションのように、市場に多くの物件が出ることは期待薄です。9月時点で、フォークロージャーやショートセールスになった物件は販売総数の1%ほどであり、グレートリセッション後の金融政策のひとつであった審査基準の厳格化が現在も維持されています。

NARのラウト女史は、「それは、今回は「実需」中心であり、前回の「投機」主体だった市場とは大きく異なっているからだ」と述べています。

FRBのパウエル議長は、「失業率が現在の3.7%台から4.4%に上昇しても、フォークロージャーの波は押し寄せない」と発言しています。失業率が増えれば、住宅購入者が減少するだけです。

もし、米国がリセッションに突入したら、FRBは利下げをして景気の促進をするでしょう。そうなれば、住宅ローン金利も自然に下がります。金利が上昇する前に家を購入した人は、史上最低の金利で借り入れているので、その後に住宅価格が上昇したことから十分なエクイティ (equity : 含み益) を得たことも事実です。

Source: Realtor.com

#### 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,

Marisa Gey, Ryota Seki,

Jianu Chen,

#### HAWAII 5-0 PROPERTIES TODAY'S REAL ESTATE NEWS

VOLUME 07

ISSUE 57

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](mailto:info@hawaii50properties.com)