



LIVING HI STYLE

TODAY'S REAL ESTATE NEWS

在庫不足が春の繁忙期の住宅販売の足枷になる

4月から始まった米国の住宅不動産の繁忙期。毎年この時期から夏に至るまでの3ヶ月間で年間取引の40%が行われますが、今年はスロースタートの様です。全米リアルター協会（NAR：National Association of Realtors）は、「3月のPHSIの数値は前月から5.2%減、昨年の賑わいのあった時から23%減になった」と発表しました。

ペンディングホームインデック（PHSI：Pending Home Sales Index）とは、取引の先行指数を示す成約件数を数値化したもので、2001年の不動産ブームの年の指数を100として計算しています。

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）氏は、「販売戸数が伸び悩んでいる最大の原因、つまり成約数の減少は、在庫数（inventory）の不足にある。しかし、買い手の購入意欲は依然として強く、販売物件総数の3分の1近くに当たる物件で、複数のオファーが入り購入競争が起きている。成約した物件の28%は、販売価格を上回る価格で成約している。これらを見ても、供給が需要数を支えきれない状況が分かる」と述べています。

ユン氏は、「今年の下半期になれば、市場はより良い状況になるだろう」と述べており、「雇用促進の維持、モーゲージレート（mortgage rates：住宅ローン金利）の低下などで、30年ものの固定金利は6%を切るだろう」と予想しています。NARは、「2024年には金利が5.6%台に突入し、買い手が買いやすい状況になるだろう」と予想しています。

既存住宅の在庫不足により、買い手の多くが新築市場に目を向けています。今週、米国の住宅都市開発省（HUD：Department of Housing and Urban Development）と米国国勢調査局（United States Census Bureau）は、「3月の新築戸建て住宅の販売は10%増になった」と発表しました。3月の新築戸建ての販売戸数はここ1年で最も多く、「新築戸建ての販売戸数は、すでに2019年のパンデミック前の数字に匹敵しており、今後もさらに増えていくだろう。一次取得者層用の既存住宅の不足分を埋めるような形で現れている」と前

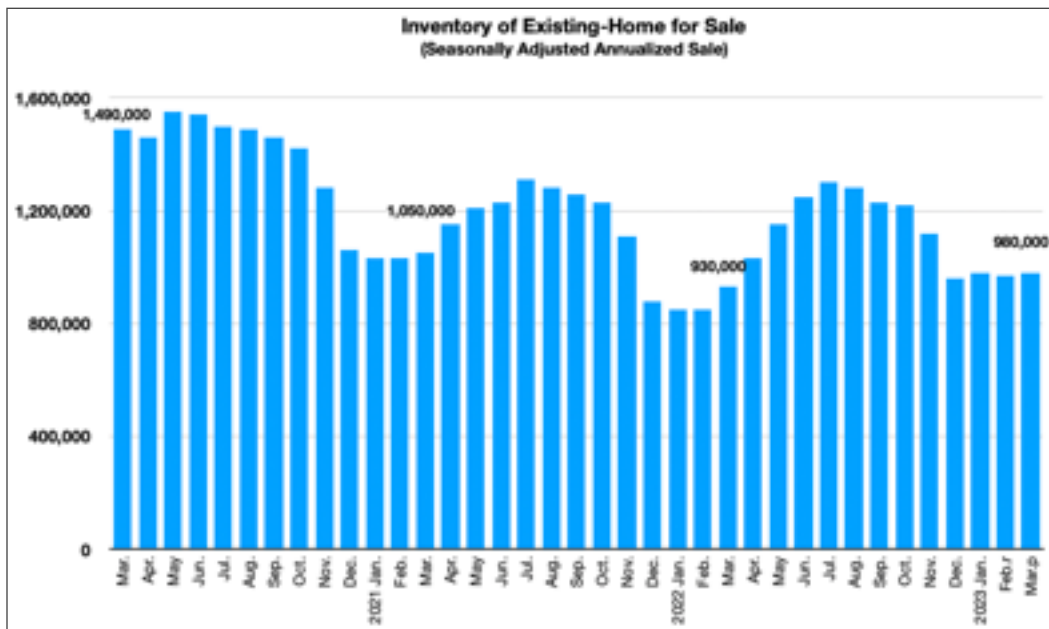
新築戸建ての中間価格は、この3月には449,800ドルになり、前年同月比で3.2%上昇しました。NAHBは「建築コストの高騰が、そのまま価格に反映されている」と述べています。NARは、「新築戸建ての販売は、販売数が増加していくことから、前年比で4.5%増加する」とし、「2024年には、増加率は11.9%になるだろう」と予想しています。

NARは、「今年の既存住宅の販売戸数は、前年比で9.3%の減少になるだろう」と予想し、「金利ではなく、あくまでも販売物件総数、つまり「在庫数」の不足が主な

原因」としてしています。在庫数が不足している理由は、2021年に米国の金融史上で最低を記録した住宅ローン金利を利用して購入あるいはリファイナンスしたオーナーたちが、買換えをしていないことに尽きます。これらの現況を踏まえて、NARは「来年の2024年の住宅販売は、今年から15.4%増加するだろう」と予想しています。

全米の既存住宅の販売戸数は減

少していますが、住宅価格もようやく落ち着いてきました。NARは、「全米の既存住宅の中間価格は379,600ドルになり、1.8%の下落になるだろう。2024年には回復して2.8%上昇し、390,000ドルになるだろう」と予想しています。地域的には、価格が上昇しすぎた西部では価格の下落が続くものの、購入しやすい価格帯の中西部などでは価格が上昇するでしょう。



述のユン氏は述べています。

全米ホームビルダー協会（NAHB：National Association of Home Builders）の会長であるアリシア・ヒュイ（Alicia Huey）女史は、「既存住宅の不足と新築デベロッパーの買い手へのインセンティブ（日本の「お得意様特典」などのサービス）が、新築物件の販売を後押ししている。しかし、未だにサプライチェーンなどの問題で電気系統の機器などの供給不足やインフレ高による資材の高騰などがあり、前年比では3.4%の減少だ」と述べています。

リセッションは住宅市場の崩壊を意味しない

米国では、エコノミストや経済の専門家たちによる、年内に起こるであろう「リセッション」の噂が飛び交っています。どの専門家も、「仮にリセッションに入るとしても、短期で軽傷になる」と予想しています。

FRB (Federal Reserve Board : 米国連邦準備制度理事会) は3月のミーティングで、「今年遅くに軽いリセッションに入り、2年以内に回復」と予測しました。仮にリセッションが防げないものとしても、2008年のような住宅価格の暴落は起こり得ない状況です。リセッションだからといって、必ずしも住宅価格が大幅に下落するものではないことを、歴史的な観点からチャートを使って見ていきましょう。

最初のチャートは、1980年から現在までの過去6回のリセッション時の住宅価格の変動を表しています。過去6回のすべてで価格が落ち込んだのではなく、4回は逆にリセッション時でも価格は上昇しました。2008年は記憶に新しいですが、「グレート・リセッション」とも呼ばれ、米国だけでなく世界的な経済不況が2007年の12月から2009年6月までの18ヶ月、1年半にも及び前年比で19.7%の下落になりました。しかしコロナ禍では、リセッションといわれた時期は2ヶ月間、2020年の3月と4月でしたが、価格は逆に6.0%も上昇し、その後の住宅ブームに繋がりました。

2008年の市場は、2001年からの住宅ブームが2006年以降にサブプライムローンに代表される金融商品を利用した「投機」市場に変貌したものでした。2008年9月15日に起

きたリーマンショック前に、金融市場が揺れ始めて住宅価格が下がり始め、ローンの支払いが延滞した物件を金融機関が回収して抵当権を取り戻した結果、それらの物件が市場を埋め尽くしたので価格が暴落した

それとは正反対にあるのが現在の不動産市況です。市場は相変わらず在庫数不足で、直近の3月は2.6ヶ月分になり、極端に少ないことが分かります。さらに「在庫数不足+高金利」により、一次取得者層の多く

が蚊帳の外に置かれているため、販売戸数が減少しているのです。また、未だに販売物件の30%近くに複数のオファーが入り、購入競争が起きている点は、需要の高さを表しています。一次取得者層が購入しやすい価格帯の物件が多い地区では、価格が上昇傾向にあります。カリフォルニアなどの西部地区では価格が高騰したため、現在では価格が下落傾向にあります。そのため、2008年のような住宅価格の暴落は起こり得ない状況です。

2番目のチャートは、過去6回のリセッション時の「モーゲージレート」(住宅ローン金利)の変動を表しています。過去6回の事例を見ると、リセッション時には住宅ローン金利が下がる傾向にあることが明らかです。

リセッション時には、消費者にお金を使ってもらうことで市場経済の回復を図るため、FRBは金利を下げます。

今年に入り、インフレ抑制のために金利は6~7%台を行き来しています。この利率は、2021年に記録した史上最低の金利を記憶している買い手にとっては、受け入れ難い利率です。

もしもリセッションが起こったら、住宅金利は史上最低の3%には届かなくても、歴史が示すように、現況からは改善されるでしょう。

Source: Keeping Current Matters

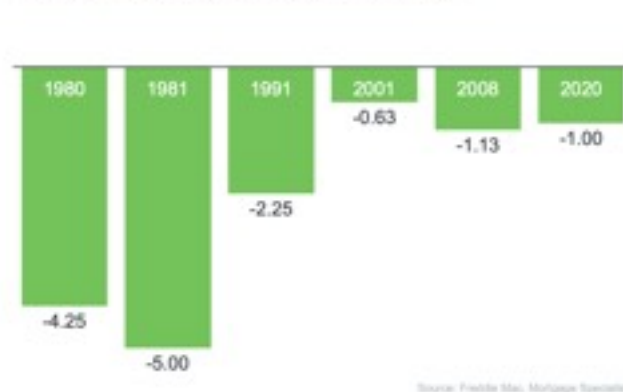
A Recession Does Not Mean Falling Prices

Home Price Change During Last 6 Recessions



A Recession Means Falling Mortgage Rates

Mortgage Rate Changes During the Last 6 Recessions



のです。ピーク時の2010年7月には在庫数が11.9ヶ月分になり、平常期の市場の在庫数である6ヶ月分の2倍に膨れ上がりました。その後米国では、価格崩壊前のピーク時の価格に戻るのに10年近くを要した都市も少なくありませんでした。

DISCLAIMER

2023 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 08

ISSUE 62

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で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