

HAWAII MONTHLY

August, 2021

Vol.9 No.96

カネオヘ地区の海は独特の色合いが特徴です。



見たことがない住宅価格の急激な上昇

米国の住宅不動産市場はどれほどワイルドか？ 全米リアルター協会 (NAR: National Association of Realtors) 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、「こんな住宅価格の上昇は今まで見たことがない」と毎日のように様々なメディアで語っています。その中で彼は、「既存住宅全体の中間価格は、5月は前年の283,500ドルから23.60%も上昇して350,400ドルに、6月は前年の294,400ドルから23.40%も上昇して363,300ドルに跳ね上がった」と現状を指摘しています。

この急激な価格上昇により、一定のバイヤー層の住宅購入が厳しくなったことは確かです。しかし、バイヤー間の加熱する購入競争がもたらす住宅価格の上昇も少しずつクールダウンしていることは、一次取得者層 (first-time buyers) にとって良いニュースになるかもしれません。

ユン氏によると、「特に、価格帯が30万ドル以下の物件は在庫が足りない状態で、市場に出れば直ぐに競りにかけられる状態」のようです。先日のCNNのニュースでは、米国本土のインディアナ州 (State of Indiana) の州都インディアナポリス (Indianapolis) でマイホームを購入しようとしている買い手をレポートしていました。買い手は25万ドルの住宅を探していましたが、この地域で最も人気

のある価格帯であるため、「物件が市場に出るや否や数日で成約したり、「中には販売価格を10万ドルも上回る物件もあった」ようで、「多くの買い手が購入意欲満々で、価格が釣り上がっていく状況にはとてもついていけない」と語っていました。

このようなケースは、最近数多く見られます。金利が史上最低の3%以下のこともあり、この数週間のモーゲージ (mortgage: 住宅ローン) の申し込み件数は増加しています。既存住宅の販売件数はこの数ヶ月減少していますが、それはマーケットが冷え込んでいるという理由ではなく、あくまでも在庫数 (inventory) 不足、つまり販売されている住宅の数が少ないことが原因と見られています。

ユン氏は「雇用され、マイホームの購入を目指している層、特に一次取得者層では、収入の上昇率以上に、住宅価格が20%近く、またはそれ以上上昇している状況にショックを受けていることも確かだ。在庫数不足もあるが、これらの層が購入できなくなった結果が、最近の販売数減少という形に現れている」と、CNNのインタビューで語っています。

ところが、この史上最低金利 (3%以下) のモーゲージを利用すれば、価格上昇分をカバーできると考えている買い手が多く、「住

宅を購入し、今のレートで金利を固定したい」と願っているようです。

ユン氏は、「確かに、全米のビidding wars (購入競争) は減少傾向にあるが、セラーズマーケット (seller's market: 売り手市場) であることに変わりはない」と述べています。しかし売り手市場であっても、年末にかけて販売物件数が増えていく住宅不動産市場では、市場からかけ離れた価格を提示するのではなく、市場の現況に見合った販売価格を提示することがポイントになるでしょう。オンライン物件検索サイトの最大手であるリアルター・ドットコム (Realtor.com) 社は、「直近の6月の新規リスティング数 (new listings: 新規販売物件数) は前年比5.5%の増加、5月からは10.9%増加し、今後もリスティング数は増えるだろう」とレポートしています。

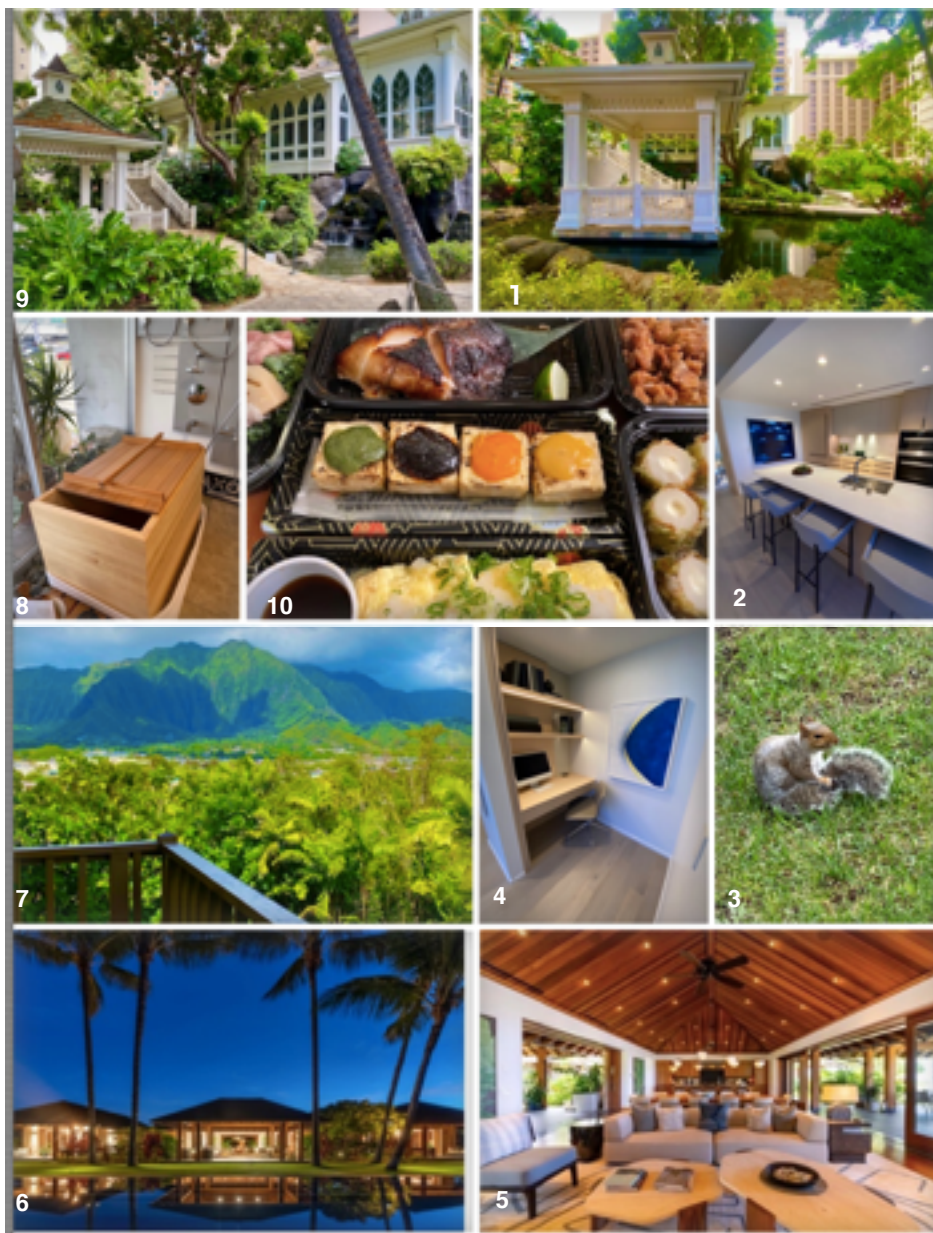
ユン氏は、「年末にかけて、穏やかなマーケットになるだろう」と予測し、「全体的には穏やかな市場になるだろうが、売り手市場であることに変わりはない。地域差はあるかもしれないが、今のように「即決即断、というプレッシャーを買い手が感じることは少なくなると思う。蚊帳の外に置かれていた一次取得者層には、良いチャンスになるだろう」と展望しています。

Source: Realtor.Mag



Life & Culture

In Hawaii



Oahu Market Pulse



ホノルルリアルター協会（HBR：Honolulu Board of REALTORS）は、「7月の戸建てとコンドミニアムの販売状況は、戸建てが992,500ドル、コンドミニアムは475,000ドルになり、それぞれ中間価格（Median Price）の新記録になった」と発表しました。夏は不動産の繁忙期であり、ここ数ヶ月は早いペースで動いています。戸建ては404戸を販売し、前年同月比で11.9%増加しました。コンドミニアムは戸建て以上の勢いで671戸を販売し、前年同月比で57.5%も増加しました。

先行指数となるペンディングセールス（Pending Sales：成約件数）は、戸建ては昨年の609件から18.4%増の721件でした。コンドミニアムは昨年の636件から58.5%の大幅増の1,008件でした。昨年は「コンド離れ、がありました」が、今年は戸建ての購入が難しいことから、買い手はコンドへ流れているように見えます。

Source: HBR,

1. 9. Hilton Hawaiian Village (Hilton Hawaiian Village) 内のチャペル。 2. 4. ワードビレッジ地区の新プロジェクト、パークオンワードヴィレッジ (The Park on Ward Village) のショールームより。キッチンとオフィス仕様のデン。 3. 散歩中に、リスを間近でタイミング良く撮影できました。 5. 6. ハワイ島コナ (Kona) のプライベートゴルフコース沿いのレジデンス、コハナイキ (Kohalaiki)。 7. カネオヘ (Kaneohe) 地区のタウンハウス、プウアリエ (Puu Alii) のラナイから撮影したコオラウマウンテン (Koolau Mountain)。 8. ホノルル空港近辺のバス専門店で見つけた、珍しい日本式の檜のバスタブ。 10. 和食レストラン『凜花』(Rinka) でテイクアウトした「居酒屋風のディナー」を満喫。

編集後記： 8月5日、ハワイ州保健局は「新型コロナの新規陽性者数が過去最高の655人になった」と発表しましたが、8月13日には更に1167人まで増えました。陽性者は若年層が多く、0～30代までが6割を占め、40代を含めると75%に達するほどデルタ株が猛威を奮っています。ICUのベッドが満床になっていることを伝えるニュースによると、300人の患者のうち270人がワクチン未摂取でした。この事態を受けて、ハワイ州外から医療従事者500名が緊急派遣されるとのことです。今後は再び、渡航制限がされることでしょうか。不動産市場は活発な取引が続いている反面、新型コロナの沈静化は、見通しのつかない日々が続きます。

一様多代
Tayo Ichimune (R)
連絡先: Tayo@hi50group.com
ホームページ: <https://tayoichimune.com>
会社: www.hawaii50properties.com