

アラモアナビーチ
パークの夕焼け



2021年に持ち家を売却した人の利益は平均94,000ドル

米国の不動産情報サイト大手のエートム・データソリューションズ (ATTOM Data solutions) 社は、「昨年、持ち家を売却した人の利益は平均94,092ドルで、2年前の2019年から71%も増加した」と発表し、「売り手の利益は90%以上増加しており、中間価格と再販価格を比較すると、2008年以来最も大きな利益になった」と伝えています。

同社の『2021年米国セールスレポート (Year-End 2021 U.S. Home Sales Report)』では、「昨年、米国で売却された住宅の中間価格の投資利益率 (ROI: Return On Investment) は45.3%だった」とレポートしています。

米国の住宅の中間価格は、実需に伴う買い手の需要が高かったため二桁増を記録しました。その背景にはさまざまな要因がありますが、米国金融市場における歴史的な最低金利とコロナ禍におけるライフスタイルの変化が大きく影響しています。

エートム社のチーフプロダクトオフィサー (Chief Produce Officer) であるトッド・テタ (Todd Teta) 氏によると、「2021年の米国の住宅市場は、売主だけでなく、市場としても素晴らしい年だった。天井に届くくらい価格が上昇したため、住宅のエクイティ (含み益) も大幅に増加し、少なくともここ10数年間は見たことがない状況になった。それが、世界的に大流行しているパンデミック禍で起きて、経済を鈍化させるのではなく、活性化させたのは驚くべきことだ」と指摘しています。

パンデミック禍でありながら失業しなかった家庭は、金利が歴史的に最低になった好機を見逃さず、住宅購入や買い替えへと走り、それが住宅ブームになったのです。現在は金利が上昇しているため、価格の上昇は緩和されていくでしょうが、引き続き市場の動きは活発です。前述のテタ氏は、「2021年は、売り主にとっては最高の年となり、

買い主にとっては住宅購入が最も難しかった年として記録されるだろう」と語っています。

日本ではすぐに「バブル」という言葉を使いますが、それはあくまでも「投機」目的の市況 (前回の2007年12月~2009年6月のグレートリセッション前) を指すものです。今回は「実需」が中心であり、それ以外の好条件 (低金利、在庫数の少なさ、コロナ禍の状況) がいくつか重なって起きたことです。



エートム社の調査によると、2021年の全米の住宅の中間価格は16.9%上昇し、2019年の5.9%、2020年の9.5%を大きく上回りました。

全米173の都市圏のうち人口20万人以上の都市で、2021年の中間価格が2020年を10%以上上回ったのは124都市でした。その中でも前年比の増加率が大きかった都市圏は、マサチューセッツ州ウォーセスター (Worcester) 郡が39.6%、バーンズテーブル (Barnstable) が39.2%、ボストン (Boston) が28.8%、アイダホ州ボイジー (Boise) が27.2%、アリゾナ州フェニックス (Phoenix) が26.0%でした。

ボストンとフェニックスを除いた、人口100万人以上の都市圏をみると、テキサス州オースティン (Austin) が25.4%、テネシー州ナッシュビル (Nashville) が22.2%、ネバダ州ラスベガス (Las Vegas) が21.5%増加しました。調査した都市圏の98%に当たる168都市圏で、グレートリセッション前以来の価格のピークを迎えており、その中には全米でもトップの都市であるニューヨークやロサンゼルス、シカゴ、ダラス、ヒューストンなども含まれています。

全米における現金での購入は30.3%になり、2015年以来最高の割合になりました。ちなみに2019年は25%、2020年は22.8%で、これまでの最高は2011年と2012年の38.5%です。現金での取引率が特に高かった人口20万人以上の都市は、ミシガン州デトロイト (Detroit) が59.8%、ジョージア州マコーン (Macon) が54.1%、ミシガン州フリント (Flint) が53.7%、ニューヨーク州バッファロー (Buffalo) が52.1%、メリーランド州サリスベリー (Salisbury) が48.8%でした。

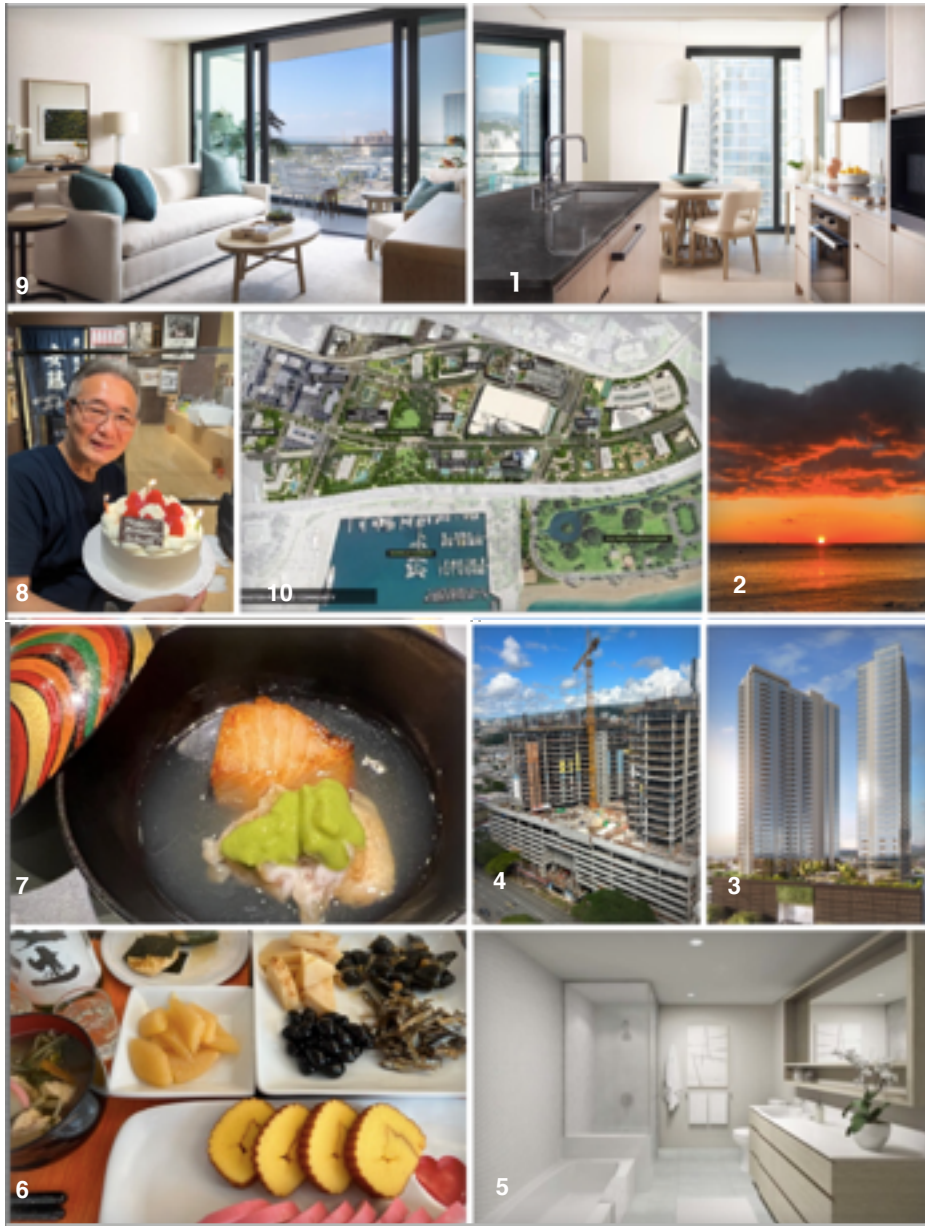
機関投資家 (Institutional Investors) の2021年の物件購入は、14件に1件の割合で6.9%を占めました。これは2013年以降最も高い比率になり、2019年は3.6%、2020年は2.7%でした。190の都市圏で動きがあり、ジョージア州アトランタ (Atlanta) では販売戸数の19.5%、フロリダ州ジャクソンビル (Jacksonville) では18.8%、ノースカロライナ州シャーロット (Charlotte) では18.6%、テネシー州メンフィス (Memphis) では16.8%、アリゾナ州フェニックス (Phoenix) では16.3%を占めました。機関投資家の物件購入は、人口増加や移住人口が多く、購入しやすい価格の南部地区に集中していることがわかります。

Source: ATTOM Data Solutions, Realtor.Mag.

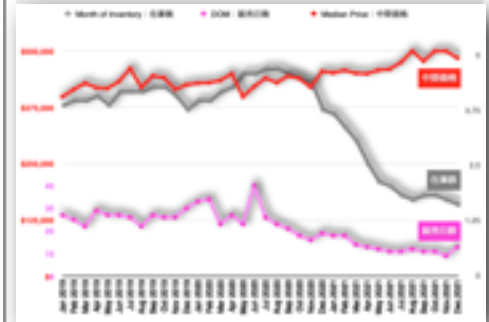


Life & Culture

In Hawaii



Oahu Market Pulse



12月の戸建て市場は、新規のリスティングや成約物件数、在庫数などすべてで昨年を下回りましたが、コンドミニウム市場は好調で、新規のリスティングは13.1%増、成約物件数は16.7%増、現在エスクローに入っている物件数は11.5%増になりました。

2021年の1年を通して、販売価格に対する成約額の割合を見ると、戸建ては102.0%、コンドミニウムは100.0%であり、どちらも半分がそれ以上の物件が満額かそれ以上で成約しました。また、販売されてから成約するまでの日数 (DOM: Days on Market) を見ると、戸建ては9日、コンドミニウムは12日で、販売開始から1週間ちょっとで成約した売り手市場でした。

2021年を振り返ると、戸建ての販売は前年を17.9%上回る4,526戸、コンドミニウムは53.1%も上回る7,203戸を記録しました。

1年を通して戸建ての需要は高かったものの、第4四半期は極端に少ない在庫数とモーゲージレートの上昇などで減速しました。通年では、販売戸数よりも中間価格の上昇が著しく、2020年の830,000ドルを19.3%も上回り990,000ドルになりました。2021年は、戸建ての60.8%が販売価格を超えた金額で成約しており、2020年の31%のほぼ倍になりました。

SOURCE: HBR

1. 9. 今年9月1日に一斉登記を予定しているワードビレッジのコウラ (Koula) の内装予想図 (Courtesy of Ward Village) 。 2. 表紙の写真と同じ日に撮影した、別バージョンのサンセット。 3. 4. 5. スカイアラモアナ (Sky Ala Moana) は二棟で構成、写真3、4の右側と左側の二つの棟。右側はホテルコンドとして、ルネッサンスホテル (Renaissance Hotel) が入る予定です。バスルームの完成予想図 (Courtesy of Sky Ala Moana)。 6. 元旦は自宅でおせちもどきにお雑煮、磯部焼、きな粉餅と餅づくしでした。 7. 南山枝魯枝魯 (Nanzan Giro Giro) にて1月のコースメニューの一品、銀鱈と雲子、くわいネギの餡掛けソース。 8. 焼き鳥「安藤」 (Kaimuki "Yakitori Ando") にて夫の誕生日祝い。 10. ハワードヒューズ (Howard Hughes) 社が開発予定のカカアコ地区ワードビレッジのマスターコミュニティプラン (Courtesy of Ward Village)。

編集後記： 2022年が始まりました。本年も引き続き何卒宜しくお願い申し上げます。ハワイの不動産は、昨年に続き活発な動きを見せています。ホノルルリアルター協会 (HBR: Honolulu Board of Realtors) が発表した2021年のオアフ島の年間販売戸数は、戸建ては前年比17.9%の増加、コンドミニウムは前年比53.1%と驚異的な伸び率でした。成約物件数は、戸建ては前年の3,838件から4,526件に増加、コンドミニウムは4,706件から7,203件に増加しました。中間価格は、戸建ては前年の83万ドルから99万ドルに上昇、コンドミニウムは43万5,000ドルから47万5,000ドルに上昇しました。売り手市場が続いており、いち早く物件情報を得てスピーディに交渉することが成約の鍵になります。

一棟多代

Tayo Ichimune (R)

連絡先: Tayo@hi50goup.com

ホームページ: <https://tayoichimune.com>

会社: www.hawaii50properties.com