



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

経済復興策に絡み、民主党は財政支出を中心としたケインズ派、保守党は減税中心のサプライサイド派というように対立していますが、どの経済理論も目標は経済発展にあり、価値観の議論ではありません。また病気によって処置や薬が異なるように、単一の経済理論があらゆる状況で有効であることもありません。経済理論が政治イデオロギーの絶対的価値観の対立に取り込まれると、本来の意味が歪められてしまいます。

通常の需要曲線は右下がりであり、右上がりの供給曲線と交差する点が均衡点となります。従って需要曲線が右にシフトするとGDPは増えますが価格も上昇します。さらに動くと価格だけ上昇しGDPは殆ど増えなくなります。これがインフレです。世界大恐慌で25%失業率と超低稼働率の状況は供給曲線がほぼフラットな部分に需要曲線との均衡点があったと推測されます。大規模な財政出動による需要曲線のシフトでも賃金や資材価格の上昇が無かった訳です。しかし公共事業など政府支出の増減による経済舵取りは 1) 状況認識 2) 法案策定 3) 議会通過 4) 実施のプロセスが終わる頃には景気はすでに底打ち回復過程に入っていることが多く、財政による景気対策は却って経済周期の振幅を誇大にするため、供給曲線を右にシフトさせることでインフレ無き成長が可能となるという議論からサプライサイド経済理論が生まれました。つまり生産性向上を政策的に促進するというものです。

クラシック経済理論では貯蓄=投資ですので、特に高額所得層は低所得層よりも貯蓄比率が高いため、累進所得税の平坦化が進められました。レーガン大統領誕生時は最高税率が70%であったため、税率を低くすることで経済成長が促進され税収は逆に増えるという、税率理論も誕生しました。さらに景気浮沈に関係なく長期的に資金供給量を安定して増加するモネタリスト理論(連銀サイド)との併合によって有効な経済舵取りが可能となり、キャピタルゲイン税率の大幅削減で、長期安定

米国経済 復興対策(4) サプライサイド- vs. ケインズ理論

ホームデザインの消長

最近の消費者趣向調査によるとホームデザインや機能にも変化が見られます。当然のものと、少々驚くものもあります。

カーペットがハードウッド、ラミネートやタイルに変わりつつあるのは良く知られています。最近の台所は見せびらかしの意味合いもあり、台所のデスクはすでに人気無し、また飾りつけたリビングルーム(日本の客間)よりも、広々したリビング・ファミリールーム(Great Room)がふえています。

Fireplace(暖炉)は高級住宅には必需ですが、暖炉のあるなしは普通の家購入の決定材料にはならないようです。

スカイライトと台所のグラナイトカウンタートップも実用上の理由で人気は落ちていきます。スカイライトは雨漏りなどの心配からでしょう。ただ Solar Tube はグリーン化の観点からもお勧めします。台所は新しいラミネートや、新素材が手入れが簡単なのと耐久性の点で人気が出てきています。

ホットトレンドとしてはグリーンデザイン要素:省エネ家電や機器、LEDライト、省エネ窓などが増えています。

少々驚いたのは、夫婦別々(his and her) のガレージ、またガレージ内の車のリフト(省スペース)などが出てきており、今後増加すると予測されています。またヤシの木が壁材として出てきています。

経済成長が90年代に実現しました。今日の金融・経済破綻は経済政策が政治イデオロギーに取り込まれた結果といえます。需要側政策(ケインズ)と供給側政策(サプライサイド)はどちらが有効かは状況によるので、どちらが正しいかという議論は全く不適切です。今日の状況ではまず消費刺激により売上増見通しが立たなければ、企業はお金の余裕ができて投資はしません。したがって、まず財政出動で需要を喚起、回復に転じたら生産性向上に重点を移すべきでしょう。

パロスバーデス住宅市場

1月最終週に少し動き始めた兆候が見え、2月入りから販売量増加がはっきりしてきました。30年固定金利は少し上昇していますが、まだ5%台半ば。然しPVで多いジャンボローンは30年固定金利がまだ7%を超えており、5/ARMの方が有利です。このところ10年国債利回りが急騰しているため、住宅ローン金利も上昇も考えられ、住宅販売量への影響が心配されます。価格は9月中旬の金融マルチダウンで急落した後、11月に一段安、このところまた少し下落しています。昨年ピーク時比で12%以上ダウンです。今動いているのは125万ドル以下の価格帯が主で、特に100万ドル以下の物件はますますです。PVのForeclosureは他地域に比べ、結構高いため、一部例外を除きホットになりません。それよりForeclosure以外で時折非常に安値で出てくる物件があります。Fixerは好況時と異なり、普通の物件との値差が必要です。

2月入りで新規リスティングもかなり増えていますが、非常によい物件の多いのが目立ちます。RockyfieldのWebsiteでは毎週火曜日のブローカーオープンハウスの後、気に入った物件をお勧めとしてご紹介していますが、通常3件くらいのもがこの2週間は6-9件となっています。残念ながらまだ市場在庫が250前後あり、良い物件でも競合が厳しい状況です。今ダブつきの目立つのがLunda Bayエリア(上下とも)です。RPVの東・南側は意外に悪くありません。(岩田)

Foreclosure救済プログラム

新政権と議会は住宅ローン救済策を打ち出していますが、経済刺激策の一部となるか別枠となるかまだ時間がかかりそうです。また連銀が直接ファイナンスなどの動きもあります。すでに現存する救済プランを幾つかリストします。

HOPE for Homeowners (H4H): *The program provides new, 30-year, fixed-rate mortgages insured by the Federal Housing Administration (FHA).*

Three private banks offer modification plans.

- **Countrywide Financial (BoA):** *Borrowers must have received a qualifying subprime mortgage or a pay-option adjustable rate mortgage (ARM) prior to Dec. 31, 2007.*
- **CitiMortgage:** *The program begins Nov. 11, 2008 and ends May 2009. Contact your lender to determine eligibility*
- **JP Morgan Chase:** *The Targets Chase, WaMu, and EMC Mortgage Corp. borrowers with adjustable-rate mortgages (ARMs) including subprime and pay-option ARMs.*

IndyMac Federal Bank, FDIC: *designed to achieve affordable and sustainable mortgage payments*

Federal Gov. Loan Modification: *(Participants include: Fannie Mae, Freddie Mac, Federal Home Loan Banks, Well Fargo)*

上記のレンダーでなくても、変動金利移行したローンに関して連絡を取りどのような条件修正プログラムがあるか尋ねることをお勧めします。条件修正は実際に支払いが遅れていないと「苦しい」というだけでは応じないようです。また個々のケースで検討するので実際に話し合う必要があるでしょう。

上記のプログラム詳細は Rockyfield の Website でご覧になれます。www.rockyfield.com で左の Menu から mortgage loans をクリックしてください。このページには連銀の Foreclosure 関連の情報へのリンクもあります。連銀のページは最も有益な情報源のひとつであると思います。

Notary Public (公証) 無料サービス

当ニュースレター定期読者(郵送)の方に、2008年も Notary Public の無料サービス(直接の場合、ローン書類は除く)を致します。また Rockyfield をエージェントとして家の売買をした方には Notary Public を5年間無料で提供します。オフィスに不在のこともありますので、電話でアポをお願いします。カタリーナ(Ext. 2 #)まで日本語でどうぞ。出張サービスの場合は別途料金を頂きます。



Rockyfield contacts

DRE broker license:
01328577

27520 Hawthorne Blvd. Suite 144
Rolling Hills Estates, CA 90274

RockyfieldのWebsiteでMLSの物件がご自分で検索できるようになりました。お試しください。
www.rockyfield.com/propertymenu.html

電話: (310) 544-0857 (日本語でどうぞ)
アンソニー Ext. 1# カタリーナ Ext. 2#
email: properties8@rockyfield.com

修繕業者のご紹介

ご自宅の修繕等で、所謂ハンディマン(窓、ドア、キッチン等)、ペインター、コントラクター、ハウスクリーナー、水道屋、ガーデイナーなどをお探しでしたらご紹介いたします。腕もよく安価なペンキ屋さんが住宅不況で仕事が減って困っています。ペンキが必要な場合、ご連絡ください。

ご自宅地域の市場情報(週一回=無料)

もっと詳しい市場情報を毎週(通常日曜日)にメールにてお届けします。ご希望の方はメールでお申し込みください。properties8@rockyfield.com



Happy
Valentine's
Day

トランスの新リース物件(2月中旬)

サウスハイ地域のエグゼクティブホーム

3186sf, 4 bedrooms, 3.5 Bathroom

暖炉付のマスターベッドルームが2室

賃料:月\$3,850 Rockyfieldまでお問い合わせ下さい。

SELECTED LISTING SAMPLES

For listing information

Please contact

Rockyfield

S: Sold B: Backup P: Pending
C: Contingent A: Active (*) Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/05/08)