



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

原資材から生産者価格、消費者物価までさまざまな価格が上昇を始めていますが、金利は史上最低レベルから上がりません。膨大化する財政赤字の資金調達目的もあるのか、連銀はインフレ懸念が聞かれる中でまだ緩和政策を維持しています。雇用統計から外れた失業者が沢山いることも理由の一つでしょう。まだ多くの学校がリモート学習などで実質閉鎖か複合クラスの状態、保育施設も多くが閉まったままで、仕事に戻れない人も多いようです。今回のPandemicは従業員が仕事に専念するためには手頃なコストの保育所および学校でクラス終了後のプログラムなどの必要性を浮き彫りにしました。たとえ賃金が高くても生産性の高い従業員は企業業績、米国経済を伸ばします。保育施設の増設・充実がChild creditでお金をばら撒くよりずっと効果的。他の先進国と異なり、米国の健康保険は基本的にビジネスが負担・提供。これは中・小、個人事業にとって大変な負担となっています。現政権の社会投資政策は支出を巨大化しますが、税収も、とくに限界税率引上げとの組み合わせで、加速的に増えます。ただ差し引き財政赤字がどうなるかは不明です。

コロナ禍は生活様式やビジネスモデルを変えました。多くの企業が従業員数、オフィススペースを減らし、売上げ減でも利益増を実現。ビジネス全般にテクノロジーの積極採用で少数精鋭化を図り、将来のビジネスモデルが見えてきています。そのため雇用がコロナ前に戻るかは不透明です。

人員採用数は売上高に大きく左右されます。今、消費・企業売上が増えてきており、雇用者数が増え、失業申請数がさらに急減すると予測されます。そうするとインフレリスクは現実味を増します。連銀はどう対応するのでしょうか。幾つかのオプションが考えられますが、急減はできないものの市場での債券購入を徐々に減らすことが予想されます。当然長期金利は上昇するので、財政

住宅市場 一段と過熱化 セラーも強気に

過熱市場いつ終わる？

過熱状態の住宅市場はまだ終わりが見えませんが、2008-2009年を思い起こすような兆候が出てきているように思えます。最近多くのセラーが価格急騰に勢いを得て、常識外れの高い値付けをするケースが目につくだけでなく、飛ぶように売れる市場にあって、これらのリスティングは契約するまでに日数がかかる傾向にあります。今日のバイヤーは大きなプレミアムを払うほど焦りがありますが、同時に詳細な不動産情報を持っています。

昨年7月以来、異常な数の住宅販売が続き、また多くのバイヤーが買うのを諦めています。例えば私たちの4組のバイヤーは幾つ高いオファーを出しても実らず3組が止めてしまいました。ということは現在アクティブに買おうとしているバイヤーの数はかなり減っていると想像できます。プロの投資筋が住宅市場に参入しているとはいえ数は限られているでしょうし、あまり高くなると理にかなわぬ投資は控えるでしょう。

カリフォルニアのコロナも落ち着き今夏は旅行に行きたくてうずうずしている人が多く、また学校も9月から普通に近い状態に始まる見通しが出てきました。Pandemicで家探しを始めた人の多くが多忙となり、頭が住宅市場から学校や仕事に移りそうです。

住宅市場は調整に転ずる要因が幾つも出てきており、その中で金利と学校が2大要因と考えています。9月が過熱化した住宅市場の転機となる可能性があります。が、破綻となるのか、軽微な調整となるのか全く予想できません。

赤字の資金手当ては負債支払額の累進的増大を避けるため、短期債偏重が予測されます。連銀のEasy Money政策からの離脱が巨大支出による経済のあまりに急激な成長を冷やすことを期待します。

連銀の金融緩和策の転換はこの秋かその後になると予測しています。

パロスバーデス住宅市場

5月入りで過熱状態の住宅市場は販売数が減少している中で値上がりペースが加速しています。このパターンは株式市場などでは典型的な暴落のプレリュードですが、住宅販売数の減少は極端な物件不足によるもので、新規物件が増えれば販売数もすぐ増えるため、過熱状態から破綻の構図は今のところ心配していません。通常値上がりすると新規リスティングも増えるのですが、売っても買えない、しかも時間がたつと値段がどんどん上がっていく状態のため、多くのセラーがこの足を踏んでいます。

150万ドル以下の物件でもリスト価格を20万ドル以上回る価格でクローズするケースが結構出てきています。実勢価格の存在が見えなくなっている状態です。プロが見ていても恐ろしく感じます。

従来PV EstatesはRPVより高いのが常識でしたが、最近では必ずしもこの公式が当てはまらず、土地勘のないバイヤーとエージェントが背景にあるように思えます。これらのバイヤーは中・長期的にこの過熱市場が終息すると水面下でリファイナンスも難しい局面になる可能性もあります。

転勤やその他どうしても売る必要のあるセラーは今すぐ売り出し可能ですが、もっと大きな家、あるいは良い場所への買い替えを望むセラーにとっては市場が一服してくれると、買いの方が見えてきます。その前兆は金利動向でしょう。現在の経済・金融状況で金利は遅かれ早かれ上昇に転ずると考えられます。

タウンハウスとコンド市場も同様な状態、とくにタウンハウスは多くが100万ドル以上で売られています。

オープンハウス再開

California Dept. of Public Health が COVID-19 のガイドラインを緩和したのを受けて、California Realtor Association (CAR) オープンハウス(OH)を解禁しました。MLS の OH インプトもできるようになり OH のページも再開、広告も OK、オープンハウスのアポ要件もなくなりました。但し次の 2 点は引き続き守らなければなりません。

Social Distance: 異なる家族間の距離を保つ。また大きさにより屋内に同時に入れる人数制限。これは OH だけでなく通常の Showing でも同様。

Signing In: 訪問者は PSI (Property Sign-in)あるいは PEAD (Property Entry Advisory and Declaration)という Form を読んでサインすること。

Pandemic の最中、OH 無しでもバイヤーが殺到しすぐに売れる状態が続いていることを鑑み、Rockfield も必要に応じてオープンハウスを行います。引き続きアポを求め、また同時に屋内に入れるのは一組に限ります。これらの制限はとくにオーナーが居住している場合重要です。

アポオンリーの OH は幾つか利点があります。1) 購買能力のない或いは興味本位の訪問者を減らす。2) 個々のバイヤーと効果的な話をする事が可能。3) COVID-19 のルール順守を実行できる — など。

エージェント向けの OH (Brokers Open) は現在の過熱市場でも重要と考えています。エージェントが予め家を見ておくことで、バイヤーに良く説明できます。また MLS では分からない点などをエージェントに説明できます。アポは要求しませんが、ルール順守の Form にサインして貰い、屋内の人数制限をします。

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、Notary Public の無料サービス(直接の場合、ローン書類は除く)を致しています。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。カタリーナまで日本語でどうぞ。出張サービスもしますが別途料金を頂きます。年金居住証明・署名証明も行います。



Rockyfield contact

BRE License #01328577
727 Silver Spur Rd. Suite 205
Rolling Hills Estates, CA 90274

電話: (310) 544-0857 (日本語でどうぞ)
email: properties14@rockyfield.com
www.rockyfield.com

修繕・リフォーム業者のご紹介

腕もよく値段もいいコントラクター、ハンディマン、プランマー、ペンキ屋、カーペットクリーナー、ガーデナー、プールサービス、屋根、バスタブ修理、天井のブツブツ除去、Locksmith など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。

ご自宅の市場価値推定 (無料)

リフォームした方、家が幾ら位かお知りになりたい方、市場価値推定を無料で致します。お売りになる計画が無くても遠慮は要りません。

ご自宅地域の市場情報 (週一回=無料)

市場情報(統計グラフも含む)を毎週(通常日曜日)にメールにてお届けします。メールでお申し込みください。下のリストはごく一部です。properties14@rockyfield.com



SELECTED LISTING SAMPLES

Pease Contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 05/03/21)