



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

このところ経済の先行きを暗くする要素が次々と列を成しています。ハイテックの業績低下、インフレ、金利上昇、不況の影、陰悪な国際情勢など。これらが相互関連していますが、共通点は資源、原材料、部品、製品と広範囲に亘る供給不足。COVID-19に端を発し、ウクライナが弱り目に祟り目となり供給障害は物流からオイル・ガスはじめとする資源、小麦など食料まで拡大しています。中国の輸出もコロナのロックダウンで停滞と世界中が硬直化しています。

ウクライナ戦争とCOVIDが終わればこれらの経済問題(政治・社会問題は残っても)改善されます。少なくともCOVIDは根絶すべきで、BA.2は深刻な症状はなくても米国中に拡大、この変異種が出てくる可能性もあります。コロナが終息すればLogisticsが改善され、さらに資源、資材など他国から手当てが可能でしょう。例えばブラジルの未開発の原油リザーブが沢山あります。温暖な気候に合った小麦の開発も進んでいます。

最近のWSJの記事に投資家は円の下落を心配しているという記事がありました。この数十年間は国際金融市場が不安定化すると円に逃げる(円高)傾向がありましたが、昔はドルが非常時の通貨でしたし、日本は資源輸入国のためエネルギー不足に弱いので今回の円安は当然でしょう。日本は80年代後半から不況とゼロ・低成長、デフレを繰り返しています。筆者は90年代のアベノミクス(実態は円安政策)に反対し、むしろ利上げを提唱していました。米国と異なり日本の普通の個人資産は大きく負債が小さく、冷え切った消費が問題でした。また円高による輸入コスト減は国内価格に反映されずにマクロ的に日本経済の約3分の1を占める輸出の円高によるマージン減をサポートしていました。今日の日本経済の構造は変わっていますが、円安は経済全般のコストを押し下げ低成長下でのインフレを招き、再びデフレトラップに陥る可能性があります。それでも日銀は金融緩和政策を曲げません。西側諸国とロシアの関係はウクライナ戦争

悪材料にも 熱気冷めない

金利上昇の影響

金利上昇の影響がどのようになるか幾つかのシナリオが考えられます。(すでに一部でています。)

1. 住宅需要への直接影響。値上がり金利上昇のダブルパンチで月々の支払額が資金能力を上回り、諦めるバイヤーが増える。現在の旺盛な需要からこのシナリオはソフトランディングが可能。
2. エスクローキャンセルが増加。Pre-approvalを買った時点より契約成立時の金利が高くなり、いざ正式にローン申込みで支払い額が大きくなり、負債/収入レシオ悪化でローンが難しくなるか、自主的に予算オーバーでエスクローキャンセルする。このシナリオは深刻な結果を齎すことにならなくても、値下がり圧力となるでしょう。
3. 現在5-ARM(5年固定後変動金利)はまだ3%半ばです。Lenderもすでにリファイナンスがなくなり必死ですから、バイヤーに5-10年ARMを勧めるケースが出てきそう(或いはすでにしている)。1-3年ARMもリバイバルとなるかもしれません。「Teaser Rate」(最初の短期間超低金利)の再来はないと思います。こうした動向はHighway to Hell、つまり2006年2007年当時のメルトダウン前の繰り返しとなります。結果がどうなるかは明白です。

上記の2と3のシナリオが直ぐに多く生じる可能性はPV市場では薄いです。低価格市場のバイヤーは金利上昇に脆弱で、ひとたび低価格市場が停滞すると他の地域や価格市場に急速に拡大します。

歴史的には小さな金利の動きが住宅販売に影響します。しかし今回は大幅かつ急な金利上昇でも現在まで住宅販売への影響が見えません。この不可思議な現象はむしろ不安感を齎します。インフレ、金利上昇、景気減速など暗雲が立ち込めており、崖っぷちに立っていると言えましょう。これ以上の過熱状態は非常に危険だと思います。

が終了しても直ぐには改善しないでしょう。できるだけ早く国際的な新しいサプライチェーンが再構築されインフレなき経済成長が可能になることを望みます。

パロスバーデス住宅市場

住宅ローン金利上昇がバイヤーの意欲を冷却しないのか不思議です。先月、新規契約数の減少は金利ではなく単に物件がないためという判断を下しましたが、この2週間ほどエスクロー・キャンセルが目立ち、また物件が増えても販売が増えないという状況となっています。多くの物件がリスト価格を大きく上回る値段でクローズしていますが、クローズした物件の中間価格はそれほど上昇していません。金利上昇による不振・値下がり恐れるセラーが売りに出て市場在庫は増え始めています。これらの状況を総合すると結論は「困惑」となりそうです。筆者の仮説は:バイヤーの全体数はすでに価格・金利上昇などで減少しているが、まだどうしても買いたいバイヤーがまだ少なからずいる。対応できないほどのオファーが来ていたものが物件により大きな差があるものの少し落ち着いてきている。1人か2人の必死なバイヤーがいれば最終価格は吊り上がる。最近是最初から交渉過程での値上がり分を取り入れた高値でリストする物件も目につきますが、必死のバイヤーはその高値をさらに押し上げる傾向も感じられる。過去の比較物件による価値推定が無意味になっています。

しかし、株式市場が下落、Nasdaqは2008年以降の下げ率。不況懸念に覆われパニック状態の株式市場は多くの人のPortfolioや401Kの価値を落させます。先月号で言及したように連銀の利上げは今回のサプライチェーン破綻に発したコストインフレには効果薄く、不況を招く危険が大きいのです。連銀の保有金融資産の削減を加速的に行うという方針を歓迎します。

5月は例年、販売数、価格とも活況となる月。住宅市場の過熱状態はもう暫く続くかもしれませんが、常識的な賢智からすると先行きは暗いと言えます。

SF住宅市場は時限爆弾?

PV や LA 住宅市場が異常だと思っている方はサンフランシスコやシリコンバレー周辺の状況を知ったら腰を抜かすでしょう。インスペクションやローンなど Contingency 無しのオファーが普通になっています。バイヤーの Investigation は法律で保障されたバイヤー権利ですが、必死のバイヤーが何とか競争に勝とうと自主的に Contingency を全て外し、修理やクレジットも要求しない条件が標準化してしまいました。物件に重大な欠陥が見つかったとしてもバイヤーは Initial Deposit (手付金 3%) を諦めない限り契約破棄ができませんが、セラーが Inspection Report や開示書類をオファー前にバイヤーが検分できるようにしています。それでもバイヤーは重大欠陥を隠ぺいしたと係争可能ではありますが。

問題なのはローン Contingency がいないため Lender も “Fully underwritten pre-approval letter” を用意しますが、物件が特定されず、アプレイザル結果もないので本当に Fully と呼べません。結局条件付き Approval です。Offer が受諾される前はエスクロー開始・終了日が判らず金利 Lock もできません。現在、住宅金利は急上昇を続けており、エスクロー開設日の金利が Approval Letter を貰った日より高くなり月支払額が予算を上回り、ローンが上手く行かなくなる可能性があります。Contingency がないのでバイヤーは手付金をセラーに取られてしまいます。セラーは次のバイヤーをすぐ取れますからこれは棚からボタ餅です。

もし手付金を失うケースが沢山出てくると、市場が一挙に冷え込む可能性があります。SF 周辺市場が崩れると、カルフォルニア全体、米国全国 まで急速に住宅ブーム終焉が広がるでしょう。住宅市場の過熱状態がソフトランディングすることを希望していますが、SF 市場は時限爆弾であり心配です。

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

Please Contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 05/02/22)