



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

コロナ、ウクライナ戦争、インフレ、金利上昇、不況懸念とマイナス要因が山積みの中で、楽観的な見通しを探ってみましょう。インフレはコロナとウクライナ戦争に発した供給チェーン分断で資源、材料コストが上昇したところへ、巨大なコロナ対策支出によって需要が鼓舞された結果です。ウクライナ戦争はまだ終息見通しがないものの、コロナは Omicron 派生が感染力が非常に強い半面入院者数が少なく、経済活動への影響は低減しています。サプライチェーンの問題も中国の製造業再開、コンピュータチップも新規や増産などが見えてきました。

FRB が目標とするインフレ 2%の短期達成を優先すると不況のリスクが大きいですが、すでに消費は頭打ちから減少の傾向が見え、賃金上昇が一服し労働者不足も変化し始めているようです。小売りや中小の求人は多いですが、ハイテク、とくにスタートアップでのレイオフが出てきており、景気減速で需要サイドのインフレ圧力が減少します。商品市況も資源の値上がり止まりインフレの早期解消への期待が出ています。

住宅市場過熱の一因はハイテクの比較的若い高所得者でしたから、ハイテクの新雇用凍結、レイオフ拡大はローン高金利とともに住宅市場を冷やします。3年以上保有している住宅はオーナーが資金難になっても、住宅価格の急騰でエクイティが大きく売却で破産を逃れられます。ただ最近高値で購入したオーナーが失業などで苦しむと住宅市場は急落の危険があります。

FRB も消費減やレイオフ増加など不況の兆候が出てくれば利上げに慎重になるとみられ、深刻な不況を避けることも可能です。ただ、インフレは供給サイドのインフレ圧力が依然続くため、2%まで低下は困難と思われる。従って金利も今より下がっても以前のようなスーパー低金利の再来は望めません。経済は新しい均衡バランスに移行します。ただ米国 10 年債利回りは歴史的にまだ非常に低く、連銀の保有債券売却でマネーサプライを減少、過剰流動性解消により、長期金利はまだ上昇する可能性があります。従って、これは利回り曲線の健全化ともなり

インフレ早期 解消へ期待感も

賃貸住宅投資？

インフレが 8%を越し不況の可能性も伝えられる中、銀行にあるお金は利子がまだゼロに近く、実質損が積み上がっていきます。株も不振かつ乱高下、一体何に投資したらよいのでしょうか。高金利の影響から住宅価格が上げ止まり、不況になると下落する可能性もあります。不動産投資は 2つのリターンがあります：物件の値上がりと家賃収入。現況では前者は望めませんが、賃貸は可能性があります。現在、直利(年家賃/価格)は価格高騰で魅力のないものの、銀行利子よりマシ、インフレ率よりかなり低くても家賃は物価上昇を後追いついて値上げ可能。不動産は金融資産と同時に“モノ”でもあり、金融商品比ベインフレの悪影響は軽いでしょう。住宅価格の下落はとくに Cash バイヤーにとって賃貸物件購入の好機となります。住宅ローン金利の高騰で高借入率の投資は賃貸収益上、損が大きくなるので勧められません。Passive Income は他の所得にオフセットできないのでローンを引くとしてもダウンペイメントをかなり大きくして損が出ないようにすべきです。インフレは消費や投資を冷やし最終的に景気が後退します。そうすると数年遅れて金利も下がります。現在 5/ARM(5 年固定後変動)は 30 年固定金利より 1.5%程度安く、賃貸物件のローンとして考慮できます。金利が 5 年以内に下落すれば長期安定する固定金利にリファイナンスも可能でしょう。最後に賃貸物件の収益にはその他の経費を忘れられません：空き家コスト(最大)、不動産コミッション、固定資産税、HOA(あれば)、修繕費など。

経済の新均衡を助けける長期的な利点もあります。

結論として、ウクライナ戦争と連銀の金融政策次第で、インフレ下の不況(スタグフレーション)という悲劇的な状況を避け、住宅市場も含めて米国経済のソフトランディングは可能です。

パロスバーデス住宅市場

市場は急変しています。E/A レシオ(Escrow/Active)は 4 月入りからほぼ一本調子で急落を続けています。市場在庫も 3 月末から上昇を続けていますが、確かに 4 月は新規リスティングが多かったものの、それ以降はこの時期としては非常に少なく、一方新規契約数は多くなくてもまずまずの状態から、6 月以降は低水準に落ち込んでいます。前年同月比でもかなり下回っており、住宅市場の Pandemic ブームは終了したと言えます。

値段はリスト価格と販売価格の乖離が大きく、クローズ価格で見るとありません。前年同月比で値段はまだ大きく上回っていますし、前月比でも下落傾向は見られません。まだ多くの物件の最終価格がリスト価格を超えています。これはクローズは 30 日以上前の取引で現況を反映していません。

最近はずぐ売れずに値下げする物件が増えてきています。一方、過熱市場の夢から覚めず非現実的な高値で出てくる物件もあります。価格帯を見ると \$5M 以上の超高額物件と、低価格物件の販売の減速が目立ちます。8-9 月には需給反転で値下がり傾向が統計数字にも出てくると予測しています。現在金利が落ちてきたので、大きな値崩れはないと希望しますが、最近高値購入したバイヤーが資金難から投げ売りや、Short Sale また Foreclosure など出てくる心配です。

これから売る方は値段は数年前に比べ大幅に高いので、競合物件より少し安く出し、素早く売れることを優先すべきで、時間がかかると値下りリスクがあります。

タウンハウスやコンドも一時期の好調が感じられませんが、それでも一戸建て並みの値付けをする物件が見られます。

(8 月号は休刊)

家庭危険物の廃棄方

一般家庭には多くの危険物があります。例えば様々なクリーナー、ブリーチ始め、ガーデン用の除草剤、殺虫剤、ネズミ毒餌、肥料、点火用液、ケロシンなど。自動車の部品やペンキ、ニス、ペンキ除去剤、接着剤、ワックス。さらに蛍光灯、電池などの電気製品、水銀を含む製品。これらは一般ごみと一緒に出してはいけません。

これらの家庭用品は地域の危険物収集センターに持って行くのが最良です。

RPV など市が危険物収集をすることもありますが、PV 周辺では恒常的に危険物、電気製品を処理する場所が San Pedro の DMV 向いにあります。住所は 1400 N. Gaffey St.。毎週土・日曜日の午前 9 時から午後 3 時まで。(祭日と雨天を除く) L.A. County Dept. of Public Works が行っており、LA County の住民であれば無料です。(1-800-988-6942 或いは www.ladpw.org/epd) 古いコンピュータ、ペンキ、エンジンオイル・フィルター、TV、電話、バッテリー、薬、殺虫剤、化学薬品など広範な危険物を廃棄してくれます。電気製品は 6 個まで制限あり。車に乗ったままで、作業員がトランクからこれら危険物を取り出せば、あとはドライブして帰れますので、いたって簡単です。

プリンター用の Toner やインクは Staple でもリサイクルとして引き取ってくれます。

8 月号は休刊させていただきます

Notary Public (公証) 無料サービス

当ニューズレター定期読者(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 をエージェンツ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 07/06/22)