



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

7月のインフレは前年同月比で8.5%。前年同月比は通常適切な比較ですが、インフレが進行している時は前月比も重要。政府は7月のインフレ率がゼロと強調し少々困惑を招いています。このゼロは6月比。つまり6月からCPIは上昇していないということ。1月-7月の前月比(%)は0.6, 0.8, 1.2, 0.3, 1.0, 1.3, 0.0であり、4月0.3%が5月は1% (年率12.7%)に急騰しているように、ひと月だけでインフレが終息に転じたいのは危険です。経済専門家がインフレがピークを打ったという背景は原油価格が低下していること。8月も0%に近いようなら現実的になります(9/13発表)。ただしインフレが前月比ゼロというのは、マクロではこれまで急騰した値段がそのまま続くということになります。金利上昇で多くのモノの需要が後退しているのは事実、さらにガソリンなど上下動が大きいものは原油価格下落で、前月比で値段の下がる可能性はかなりありますが、前年同月比では来春までは上昇率の縮小も小幅にとどまりそう。

不況懸念に関しては、短期的インフレ、消費者金利上昇などでのマイナス、ドル独歩高と堅調な雇用などプラス材料で消費の動向が注目されます。現状は不況と言えませんが、住宅市場の先行きが心配されます。急減速している住宅市場。週ごとの契約数は平均より少なめ程度ですが、以前の絶好調からの急転で住宅市場崩壊のような空気になっています。ただ最近ではエスクロー失敗がかなり増え値段も下がってきているなど下降傾向は否めません。6月(契約ベース)は最高値、また金利もピークにありました。この時点で購入したバイヤーがレイオフその他で資金繰りに困った場合、景気減速で金利低下しても住宅価格が下落するとリファイナンスもできません。売るのも困難、大きく値下がりするとローンを返せないなどの障害が出てきます。こうした物件が増えるとそれ自体が住宅市場下落を加速させ、経済全体の足を引っ張ります。

中長期的にはインフラ法案、最近の温暖化対策などの財政投資が増えていきます。経済効率を改善する内容がかなりあり、生

住宅販売 頭の切替え必要

値下がり市場戦略

市場が弱含みで値下がり傾向にある時、価格戦略上3つの決定的な過ちは:

- 1) 過去の比較物件の販売を参考に値決め(市場実勢より高くなる)。契約成立の各時点での価格動向を把握していれば過去の価格を現在の実勢に調整可能ですが、勘で推定する人はいても、統計数字に基づき調整のできるリアルターは少ないでしょう。
 - 2) オファーが入ってこない、安いオファーしか来ない状態は、リスト価格が高すぎるからです。なかなか売れず競合物件価格が下がってくると値下げを余儀なくされます。その際よくある過ちは、ほんの少額値下げすること。それで売れずに再度少額の値下げを繰り返すこと。つまり市場価格の値下がりの後追いになり、常に競合物件より高くなって他のが売れる中で売れ残る悲劇です。値下げは思い切って競合物件価格の少し下まで行くことが重要。値下り傾向の市場で売れ残ると、最初に安く設定すれば売れた値段より、もっと安く売れる結果になります。
 - 3) 家の特徴、状態、場所などすべては価格に反映集約されます。売れない一番の値段は結局値段です。セラーの中には値下げより広告を増やす、もっと魅力的な写真を入れる、Staging(家具などで装飾)を主張する傾向がありますが、値下げは競争力のある価格への調整と考えるべきでしょう。それでは幾らに下げるか。それはリアルターの才能や経験の見せどころとなります。
- それほど影響はないものの、地域外のエージェントがMLSのエリア番号その他重要な情報を間違えているケースがあります。またPVでは物件が学校情報非常に重要です。PVUSDのWebsiteに行けばすぐにチェックできるのに学校名を入れないMLSが多いのが現実。厳しい市場環境下ではエージェントの選択も極めて重要となります。

産性向上で、不況に転じた場合の景気対策と長期的なインフレなき安定成長が期待できます。労働者不足が心配されますが、今後コロナ対策での失業対策がなくなり、低下しているLabor Participation Rateを改善する政策が望まれます。世界中のコロナ終息がカギとなるでしょう。

パロスバーデス住宅市場

統計数字を見ると今年は記録的な去年の数字を一貫して下回っていますが、6月が契約数PV住宅市場の転換点でした。前年同月(90)から44件に半減、価格も5月末から6月初めに頂点を漸減しています。住宅金利が6月に6%を超したのが最大の要因。9月入りから金利が上昇、住宅金利も再び急騰6%を超したので、8月下旬の住宅販売の急反発が続く可能性は小さいでしょう。一年前に比べ金利は倍増しており、住宅価格も今後さらに下落の懸念があり9月の住宅市場は厳しい状態となりそう。

エスクローキャンセル(理由は不明)が最近増えていますが、Short Sale, NOD(Notice of Default)、銀行保有などの物件は出てきていません。価格下落と言っても昨年来の暴騰状態からまだ価格水準は高く、資金的に困ったオーナーは売却を逃れるだけでなく手元に現金が残るので、2009年以降の状態になる可能性は薄いでしょう。

クローズ中間価格は\$2Mを切り2021年を下回っているものの、2020年比では大きく上回っており、バイヤーが減っている中、他物件より早く売りぬくことが重要となってきています。6月以前の暴騰レベルは忘れるしかありません。最近では20万ドル(安値物件では10万ドル以上)もリスト価格を大幅にカットするセラーもかなりおり、逆に\$50,000程度の値下げは効果薄のようです。ただこれらは最初のリスト価格が高いせいもあり、バイヤーに魅力あるリスト価格で市場に出てくる物件は早く売れています。また値上がりで金利上昇で苦しいバイヤーは状態の悪いフィクサーに殺到しますが値段の安いことが条件となります。

タウンハウスは値段次第で売っていますが、コンド市場は難しくなっています。

不況と金融政策

不況懸念が広がっています。原油価格が産油国の\$100目標もありガソリン代がまた上昇する可能性もあります。高物価による消費が衣料などを中心に減退、電気代滞納が増加。連銀の利上げがクレジットカードや自動車ローン金利を直撃し消費全体を冷やしているようですが、生活費に占める比率の大きい住宅関連費、とくに高家賃の影響も大きいと思われます。現在 PV の 2000sf 以下の一軒家が\$5000を超えており、トランスなども同様でアパートの家賃が急騰しています。とくに住宅販売が落ちると賃貸需要が増える傾向が再来しています。

一方で、財政支出がインフラ、環境、学費ローン免除など大きく増え景気のコトコトになりつつあります。雇用はハイテクなどが後退しているものの全体的にまだ順調。プラスマイナスを総合するとウクライナ戦争による供給停滞と連銀の金融政策次第となりそうです。

連銀は上げ幅は明言しないものの、まだ利上げすると表明。連銀の利上げは一夜越し金利で借入比率の大きい米国消費者金利を直撃、とくにクレジットカード金利は 25 年来の高金利(18%)となっており需要を減退させます。とくにサプライチェーン停滞下ではスタグフレーション(インフレと不況)の可能性もあります。

連銀の資産削減は 6 月から始まった筈で、確かに減少に転じたものの削減幅は非常に小さく積極的に売却していませんでした。9 月から資産売却を本格的にやるそうですが遅すぎます。それに短期の Bill 中心ではダメ。事実米国長期債の利回りはむしろ低下し、利回り曲線はフラットから一部は逆曲線となっています。長期金利上昇は住宅ローン金利の上昇につながりますが、住宅市場の過熱状態は冷却化に転じており、多少の金利上昇は住宅需要の足を引っ張っても衝撃とはならないでしょう。むしろ過熱化で急騰した住宅価格を安定させ、それが家賃の上昇ストップにつながるのが理想的です。

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

For Listing Information

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 09/06/22)