



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

Debt Ceiling 問題が解決し、金融だけでなくすべての市場がホッとし明るくなりましたが、インフレはまだ根強く、14日に連銀が利上げ先送りするか利上げするかは微妙。すでに金利は高水準にあり景気と雇用を冷ましており、これ以上の利上げは不況を招くのではと危惧していました。ただ最近気が付いたのですが、コロナ以降、米国の資産格差が大幅に拡大しており、富裕層の潤沢資金が大統領から連邦、地方までの選挙に流れ記録的な選挙資金が動きそう。つまり連銀の経済沈静努力に反して、大量の選挙出費が景気刺激になると思われます。

結果的に連銀は利上げを見送ることはあっても利下げに転ずる機会は当面望めないのではないかと思います。これは住宅市場にとって重大な問題です。潜在的セラーは現在持っている低金利ローンを手放したくなく、物件不足が解消しないからです。需要は依然根強く極端な物件不足が金利上昇でも価格を維持していますが、高金利でバイヤーの購買力が弱体化しており住宅価格が勢い強く上昇する可能性は薄いと思います。

政治的な不安定が連銀のインフレ対策を複雑にしそうです。大きな選挙を控え失業を増やしたり深刻な不況を招くことは避けたいでしょう。現在米国の政府資金が殆ど底をついた状態のため、Debt Ceiling 上限を外す法案が発効次第、財務省は大量の米国債(短期に集中)を短期間に発効する必要があり、連銀の利上げ無しでも短期債の利回りが上昇する可能性が高いでしょう。これは逆利回り曲線を悪化させます。現在6か月利回りは10年債利回りより1.8%も高い異常な状態です。短期金利が高水準が続く一方で長期金利が低くても30年固定住宅金利はあまり下がらないと見ています。

結論として、住宅需要は根強く、金利低下か一時的にも値下がりすれば住宅市場は取引数が増え一挙に活況を呈するでしょう。結果的に中期的に価格上昇傾向が

不確実性 まだ続きそう

今年は厳しい住宅市場

いつもは住宅市場の先行きは楽観的なのですが、高金利、景気と雇用減速など悪要因が重なっているため今年は心配が先立ちます。とくに今回の Debt Ceiling 増額がなると一時的に金融市場が好転しても長続きするか疑問で、消費者の間の先行き不安感が残りそう。

オーナーは自宅を売りたいでも低金利ローンを失いたくない、バイヤーも高金利と物件不足で買えない。取引数が激減し市場規模が極端に小さくなっています。(1-5月:2021年330件;2022年288件;2023年200件)コロナ渦中に多くの人が不動産業に参入しており、取引数激減で生き残れないリアルターも出てきそう。(Overheadの小さい弊社は大丈夫です)

旺盛な住宅需要が高金利にも拘らず価格低下を防いでいます。しかし高金利と不況の心配がバイヤー心理を冷却すると住宅価格も低下する可能性があります。こうした不確実性に満ちている中、一つだけ明確なのは今年の住宅市場はバイヤー、セラー、リアルター押しなべてタフな市場となりそうなこと。

昨年春の過激な競争で買えないバイヤーが多かったですが、今年は欲しい、或いは必要な物件がないので買えない状態です。オーナーは現在の低金利ローンを失い買い替え物件のローン金利が倍となるため売れなくなっています。金利は今年後半下がり始める可能性もあり、そうなれば全て、皆が動き始めるでしょう。

望めますが、先行き不透明となりそう。

パロスバーデス住宅市場

1-5月の契約数は過去10年間で最低の数字となっています。これは物件不足が主原因で連銀の利上げもそれほど影響がないようで多くのオープンハウスがあった返すほどの賑いぶり。最近のクローズ価格はリスト価格を下回っていた傾向が、上回る物件が多くなる展開でそれごとく最近では10万ドルから20万ドル以上も高く売れる物件がありました。さすがに Debt Ceiling 合意前の住宅ローン急騰で販売は停滞したようですが、合意後は新規物件も増え販売もまた増えています。最終価格がリスト価格を上回るケースが出てきたためか、セラーも強気でリスト価格を設定し始めていますが、やはり異常に高い物件は売れません。価格は高金利で上昇していませんが、下落もしていません。こんご200万ドル以下の物件が増えると販売は増大しますが、市場全体の中間価格は逆に一時的に低下することが予想されますが、取引数が増えれば市場価格も上昇に転じそう。ただ現在の強靱な需要が続くかは景気と雇用の先行きに影響されます。

Cashバイヤーも相変わらず目立ちます。オープンハウスに来るバイヤーはアジア系が圧倒的に多く、国際情勢の影響もあるのかもしれませんが、リフォームされた綺麗な家の人気は依然強いものがありますが、Fixerでも魅力ある値段のものは売れますが、逆に高いと全く相手にされないようです。最近、隣同士で似ている物件がほぼ同時に出てきました。一つはサイズも少し大きくViewが良く間取りも良いのですが状態が古く、もう一つは完全にリフォームされていますがViewと間取りが劣っています。状態の古い方が値段も安いので早く売れるかと思ったら、きれいな家の方がすぐ売れクローズの価格は\$27,000高くなり、古い方は数日後にCashで売れましたが最終価格は\$25,000下がりました。この例は現在の市場環境をよく反映していると思います。

高金利下での住宅買替え

自宅の買い替えは常に綱渡りの難しさがあります。住宅市場とローンの状況によって最適方法も変わります。現在数年前にリファイナンスしたオーナーのローンは 3% 台に対して購入した家のローンは倍以上の金利となります。そのため家族が増え大きな家に移りたくても資金的に難しい。ダウンサイジングでも売却金で買えないなど金利面で住宅市場は呼吸困難状況となっています。

その解決策の一つとして購入ダウンペイメントの現金があれば現在の自宅をリースすることも考えられます。家賃は昨年より少し軟化していますが、それでも高水準にあります。高家賃と低金利ローンの組み合わせで利益が出れば新しい高金利の購入ローンの助けになります。経験あるローンオフィサーなら予測できる賃貸収入を収入に加算して購入ローンを取ることが可能です。連銀のインフレ対策で景気減速の方向にあり、将来金利が低下した時点でリファイナンス可能でしょう。ただし重要な注意点が 3 つあります。

第 1 は主居住住宅を新居に移した後 2 年以内に賃貸した家を売らないと夫婦で 50 万ドルのキャピタルゲイン控除を失います。ゲイン金額や所得によって変わりますが 15 万ドルくらいの節税を失うことになります。一度この 2 年限度を過ぎたら売らずに賃貸を続けるのが賢明です。

第 2 に賃貸すると家はボロボロになります。売るにせよ貸すにせよ修繕コストがかかります。修理や販売、テナント募集期間中は家賃が入らない半面、ローン、Property Tax、保険など払い続け、これらのコストも馬鹿になりません。

第 3 にテナントとのやり取りで時間やストレスは無視できません。良いテナントでも修理要請などありますし、出入金記録なども含め時間が結構取られます。また CPA も追加料金を取るかもしれません。全く何も言っていないテナントの場合オーナーは喜んでいられません。家に重大な損害の出ているケースが多いからです。

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)を提供しています。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

ドッグシッターや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、掃除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。
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 06/06/23)