



LIVING HI STYLE

# TODAY'S REAL ESTATE NEWS

## 米国の住宅市場の回復力はどのくらいあるのか？

米国の住宅市場は、国内の多くの産業よりも回復の早さを見せています。この流れはどれくらい続くのでしょうか。

米国の失業率は5月が13%、6月が11.1%で若干下がり、経済の回復に向かって少しずつ動き始めています。しかし、ロックダウンが始まった3月以前と比較するとまだ高く、年内はゆっくりしたペースで進むのではないかと多くのエコノミストは見ていますが、住宅産業はこの状況を乗り切れると判断しています。

現在の販売可能な物件数 (*inventory* : 在庫数) の不足 (=不動産価格の安定) とホームオーナーの大きなエクイティー (*equity* : 含み益) がもたらしたプラスは、「前回のリセッション (*Great Recession* : 2007年から2009年までの1年半) 級の大不況が来たとしても持ちこたえられるだろう」と、フレディマック (*Freddie Mac* : 連邦住宅貸付担当公社) 主催のウェブナー (*Webnar*=ウェブセミナーのこと) でエコノミストが述べていました。

「新型コロナウイルスの感染拡大で在庫数が少ないにもかかわらず、不動産に対する需要が高いことを、6月に発表された5月のペンディングホームセールス・インデックス (*PHSI* : *Pending Home Sales Index*) は示しており、それが価格の上昇にも繋がっている」とフレディマックのチーフエコノミスト、サム・カター氏は述べています。

複数のデータから、米国経済は4月の最初の2週間が最も停滞していた時期で、それ以降は徐々に回復傾向にあります。しかし、新型コロナウイルス感染症が拡大し始めた3月以前の景気が好調だった時期と比較すると、米国経済はかなり厳しい状況です。ロックダウンの状況下では、不動産も他の産業と同様に外出できない状況だったことから一時的に *PHSI* のポイントも下がりましたが、5月は4月から44.3%も増加し、前年との比較でも

-5.1%にまで迫り、インデックス指数は、99.6ポイントになりました。

### 2008年のグレートリセッションとは違う

「住宅不動産は、思っていたより底堅かった」と、ウェブナーに参加していた *ULI* (*Urban Land Institute*=不動産・土地利用の専門家からなる非営利の教育研究機関) の住宅金融政策センターのディレクター、ロウリー・グッドマン女史は述べ、「ホームオーナーはレンター (*renter* : 賃貸者) と比較すると、今回のパンデミックの影響をそれほど受けてはいない」と語っています。

その大きな理由として、「住宅産業は2009年以降慢性的な供給不足で、人口の増加に追いついていない」とグッドマン氏は指摘しています。米国は推定で250万戸の住宅不足になっており、「この需要と供給のアンバランスが住宅価格を押し上げる要因になり、価格が上昇している」と分析しています。

この10年間の住宅価格の上昇が、ホームオーナーのエクイティーとして蓄積されており、「2008年の金融危機の時にはなかったその回復力が、住宅産業を支えている」と続けています。

米国の住宅金利はこの数週間で戦後最低の数字になり、5月の住宅ローンの申請 (*mortgage application*) は前年同月との比較で13%も伸びました。その理由として、「パンデミック以前から購入意欲を持っていたバイヤーが低金利を利用したこと、賃貸を利用していただきたレンターが低金利のチャンスに購入を決めたこと」と、前述のカター氏は分析しています。

「前回のリセッション後に住宅ローンの申請が正常の状態に戻るまで、10年もの歳月がかかったが、今回の新型コロナウイルス感染症によるリセッションでは、最も落ち込んだ時期から10週間も経たずに回復している」と前述のカター氏は述べ、「今回の申

請増は一時的なもので、今後は緩やかな増加に留まるのでは」と予想しています。

さらにカター氏は、「米国の景気は回復し始めたが、まだ2次感染などの不安定要素もある。また、連邦政府から一般消費者への支援金 (年収制限あり : 4月から7月まで毎週600ドル) は7月末で終了する。この支援金が個人消費 (*consumer spending* : 消費者支出) を支えており、これが終了したら消費にブレーキがかかるのではないかと懸念している」と語っています。

### 住宅市場の今後のポイント

住宅価格 : 価格は上昇していますが、エコノミストは「年内あるいは来年にかけて、その上昇率は穏やかになるが、価格が下落することはない」と予想しています。全米リアルター協会 (*NAR* : *National Association of Realtors*) は、2020年と2021年の上昇率は年間約4%になると予想しています。フレディマックと金融サービスの大手コアロジック社は、2.5%程度の上昇と予想しています。確かに、このリセッション中に販売戸数は減少しましたが、価格は上昇しています。未だに市場は売り手市場であり、このような現象は戦後初めての状況です。

フォークロージャー : パンデミックによるフォークロージャーの増加に関しては、今年と来年はそれほど上昇しないのではないかと予想しています。政府系金融機関のファニーメイ (*Fannie Mae* : 連邦住宅担当公社)、フレディマック、ジニーメイ (*Ginnie Mae* : *Government National Mortgage Association* : 連邦政府担当金庫) が保証しているローンは、新型コロナウイルス感染症などによる失業や一時帰休を理由としたローンの支払い延期ができる期間を設定しているため、その影響を受けにくいと思われるからです。これらの金融機関が保証しているローンは、全米の住宅ローンの70%以上に及びます。

Source: Realtor.Mag

## 四人に一人が大都市からの移住を考慮

バイヤーの四人に一人が、今住んでいる自宅から他所へ移りたいそうです。新型コロナウイルスのパンデミックによって、大都市から小さな地方都市への移動が始まるかもしれません。

不動産仲介&オンラインリサーチなどで知られるレッドフィン (Redfin) が、サイトを訪れる100万人以上のデータを基に4月と5月の物件検索状況を調べたところ、27%の人が新しい住居を探していたことがわかりました。

3月から始まった、新型コロナウイルス感染症対策としてのロックダウン。ニューヨーク市などの光景は、連日テレビで流れていたため記憶に新しいと思います。最近では、人が多くて込み入った大都市から広々とした郊外や地方都市へ、バイヤーの視線が向けられているよう

です。不動産検索サイト最大手、リアルター・ドット・コム の調査でも、全米100大都市の半分以上に当たる54都市で同様の傾向だったそうです。「この傾向は新しいものではなく、パンデミック以前からも見られていたが、今回のCOVID-19の影響で加速されたようだ」と、同エコノミックリサーチ部門のディレクター、バヴィアス氏は述べています。

「数カ月及び自宅待機 (stay-at-home, shelter-in-place) の経験から、都心に住む人たちは仕事と家庭の両立のためにさらなるスペースを求めていたこと、リモートワーク (remote work : 日本では一般的にテレワークと呼ぶ) が続くことで徐々に通勤から解放されたこと、この2つの要因が影響しているのではないかとヴィヴァス氏は続けます。

による心理的な影響や資金的な裏付けなど、今後どのような変化が見られるのかは定かではなく、その流れを見守ってきたい」とレッドフィンのエコノミスト、テイラー・マー氏は述べ、「検索している人の多くは、コストがかかる混雑した大都市で生活しており、以前からライフスタイルの変更を考えていただろう。パンデミックと在宅勤務の2つが、大都市からの脱出という夢を後押ししたのである。しかし、多くの

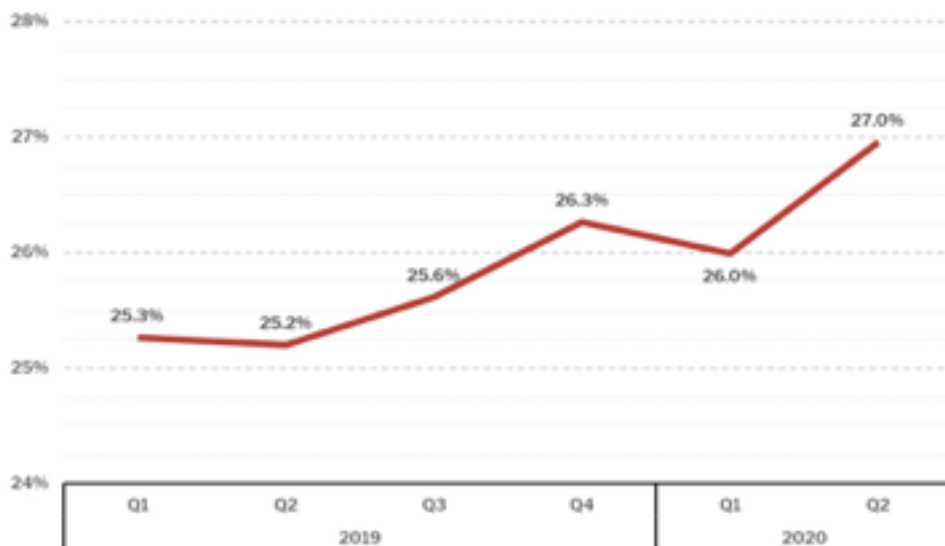
人にとって広いスペースとは、新型コロナウイルス感染症対策としての人ととの距離、ソーシャルディスタンスから逃れるための叶わぬ夢かもしれない」と分析しています。

レッドフィンによると、4月と5月が、ニューヨーク、サンフランシスコ、ロサンゼルスなどの大都市からの人口流出が最も多

く、アリゾナ州のフェニックス、カリフォルニア州の州都サクラメント、ラスベガスやテキサス州のダラスなどへの人口流入が最も多かったそうです。人口流入の多かった都市は、人口流出の多かった大都市と比較すると、物価が安いことも大きな要因になったようです。

Sources: Realtor.Mag., Realtor.com., REDFIN

Record Level of Home-Searchers Looking to Move  
Percent of Redfin.com users searching outside their home metro area



郊外や地方の小都市の物件検索は著しく増えており、特に人口5万人以下の都市や町が顕著です。これらの都市の5月の検索数は、前年比で87%も伸びており、100万人以上の大都市の検索数が22%増だったことと比較すると、ほぼ4倍の伸びになります。

「小さな都市や町の検索数が大幅に増えているのは事実だが、今回のパンデミック

### DISCLAIMER

2020 All rights reserved. Unauthorized use and/or duplication of this material without express and written permission from the author and/or everything HAWAII 5-0 PROPERTIES TODAY'S REAL ESTATE NEWS is strictly prohibited.

無断転載を禁ず

### PUBLISHER

Dr. Kathleen Kagawa  
EDITOR-IN-CHIEF  
Takashi Misawa, (株)凱風企画

### CONTRIBUTING EDITORS

Tayo Ichimune, Ktatsumi Sawa,  
Jianu Chen, Yuri Hoshino,  
Ryota Seki,

### HAWAII 5-0 PROPERTIES TODAY'S REAL ESTATE

NEWS  
VOLUME 05  
ISSUE 28

ここに掲載されている記事の内容あるいは不動産関係の統計や不動産情報などご質問ございます方はお気軽に下記のアドレスまでご連絡下さいませ。

Email: [info@hawaii50properties.com](mailto:info@hawaii50properties.com)