住宅の手頃な価格は低下し続けています

ファーストアメリカンリアルハウス価格指数（RHPI）によると、6月の住宅の手頃な価格は、2年間の手頃な価格の上昇に続き、4か月連続で前年比で低下しました。

ファーストアメリカンのチーフエコノミスト、マークフレミング氏は、「RHPIの3つの主要な推進要因である家計収入と住宅ローン金利のうち2つが、1年前に比べてより手頃な価格を支持して動いたときでさえ、6月の低下が起こった」と述べた。「住宅購入力、つまり所得と金利の変化に基づいて購入できる金額は、住宅ローン金利の低下と家計所得の増加に後押しされて、6月には1年前と比較して6.8%増加しました。」

フレミング氏によると、この手頃な価格の上昇は、名目住宅価格の上昇によって相殺され、1年前と比較して過去最高の19%に達した。

「名目住宅価格は住宅ブームのピークをはるかに上回っているが、実際の購買力調整済み住宅価格は、2006年の住宅ブームのピークを42パーセント下回っている」と彼は述べた。 「住宅購買力は、住宅ローン金利の長期的な低下と、家計所得のゆっくりではあるが着実な成長の恩恵を受けてきました。2006年に住宅ブームが未調整価格でピークに達して以来、平均30年間の固定住宅ローン金利は、6.32パーセントから2.98パーセントに約3.3パーセントポイント低下しました。同じ期間に、名目世帯収入は55パーセント増加しました。住宅ローンの利率が劇的に低く、所得水準が高いということは、6月の住宅購入者の住宅購入力が2006年より129%増加したことを意味します。」

不動産市場は周期的に動く傾向があるが、すべてのブームが破綻で終わるわけではない、とフレミングは述べた。

「買い手が市場から撤退し、売り手が予想価格を調整すると、住宅価格は調整されますが、需要に対する供給の不足は住宅価格の上昇をプラスに保ち続けるでしょう」と彼は言いました。「今日、住宅市場を牽引している根本的なファンダメンタルズは、住宅価格の高騰が破綻するのではなく、徐々に緩和する態勢を整えていることを示しています。」

RHPIが前年比で最大の増加を示した5つの州は、アリゾナ（23.3%）、バーモント（21.4%）、ネバダ（20.9%）、コネチカット（19.2%）、ロードアイランド（17.8%）でした。前年比で減少している州はありませんでした。

Source: The Title Report https://bit.ly/2Xji27y

PROVIDENT TITLE COMPANY