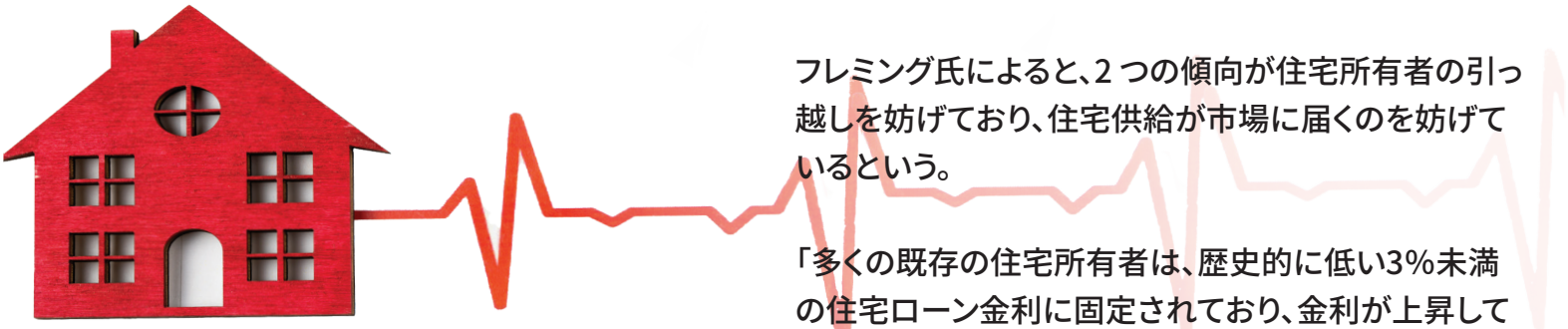
住宅市場の正常化を遅らせる 2 つの傾向



2022 年 8 月 — ファースト アメリカンの 5 月の潜在住宅販売モデルによると、潜在的な既存住宅販売は 562 万戸の季節調整済み年率 (SAAR) に減少し、前月比 2%、前年比 10.5% 減少しました。

現在、既存住宅販売の可能性は 117 万戸 (SAAR) で、景気後退前の 2006 年 4 月の潜在市場のピークを 17.2% 下回っています。、最初のアメリカ人チーフ エコノミスト、マーク フレミング氏はリリースで次のように述べています。

「依然として強い住宅価格の上昇に伴い、住宅ローンの金利が上昇しているため、住宅購入の需要は減少しています。需要の減少は販売のペースを落とし、在庫の増加につながる可能性がありますが、既存の住宅所有者は住宅ローンの金利が上昇するにつれて住宅を売却する傾向が低下します」とフレミング氏は述べています.「これまで、総在庫の 90% 近くが中古住宅の在庫であり、既存の住宅所有者はその場にとどまっています。販売用住宅の供給を増やすことは、住宅価格の上昇を抑え、住宅市場のバランスを取り戻すための鍵となります。」

2007年に住宅市場が暴落する前、人々は平均5年間自宅に住んでいた、と彼は言った。フレミング氏によると、2008 年から 2016 年の間に、その平均は約 8 年に伸びました。

「最新のデータによると、2022 年 5 月には、自宅での平均寿命が 10.6 年という歴史的な高さに達しました。「既存の住宅所有者が販売用住宅の大部分を供給しており、住宅所有者が長く滞在しているため、住宅市場は継続的な供給不足に直面しています。」

フレミング氏によると、2 つの傾向が住宅所有者の引っ越しを妨げており、住宅供給が市場に届くのを妨げているという。

「多くの既存の住宅所有者は、歴史的に低い3%未満の住宅ローン金利に固定されており、金利が上昇している現在、住宅を売却してより高い住宅ローン金利で新しい住宅を購入することへの経済的インセンティブがあります」とフレミング氏は述べた. .「低い住宅ローン金利という黄金の手錠は、より多くの供給が市場に届くのを妨げています。

「高齢者が家を縮小したり、別の家に引っ越したりするのではなく、その場で年齢を重ねることを選択すると、住宅の供給がさらに制限されます。フレディ マックの 2019 年の調査によると、1931 年から 1959 年の間に生まれた成人がそれ以前の世代と同じように振る舞っていた場合、2018 年までに約 160 万戸の追加住宅を市場に投入したことになります。販売可能な既存の家。」

それは住宅市場にとって何を意味するのでしょうか?

「住宅価格の緩やかな上昇は、バランスが住宅市場に戻ってきたことを示しています。それでも、住宅価格の上昇を意味のある程度に抑えるには、より多くの住宅供給が不可欠です」と彼は言いました。「住宅ローン金利の上昇は需要を冷やし続ける一方で、既存の住宅所有者を家に閉じ込めたままにします。売りに出されていないものを買うことはできず、既存の住宅所有者には供給圧力を緩和するインセンティブがほとんどなく、住宅市場の正常化に蓋をしている.」

SOURCE: The TItle Report https://bit.ly/3Ro2ZBn

PROVIDENT TITLE COMPANY