PROVIDENT TITLE COMPANY

差し押さえのモラトリアムや差し押さえプログラムなどのパンデミック保護が終了した後、差し押さえの波が住宅市場に押し寄せるという懸念は実現せず、差し押さえは歴史的な低水準にとどまっています。

市場が冷え込むにつれて、差し押さえは増加しますか?

JAN 2023 — 現在、連邦準備制度理事会はインフレを抑えるために金利を引き上げており、その結果、住宅市場は急速に冷え込んでいます。住宅価格の上昇が鈍化するにつれて差し押さえが加速するのではないかと考える人もいます。

ファースト・アメリカン・エコノミストのクセニア・ポタポフ氏は、「差し押さえは、支払い能力の欠如（延滞）と家の公平性の欠如という2つの同時トリガーの結果です。「しかし、すべての滞納が差し押さえになるわけではありません。十分な資産があれば、住宅所有者は住宅を売却するか、その資産を活用して一時的な経済的後退を乗り切ることができます。

「逆に、滞納につながる経済的後退のない家庭の公平性の欠如は、再び差し押さえに終わることはありません」と彼女は言いました.「単独で、経済的困難または公平性の欠如はそれぞれ必要ですが、差し押さえを引き起こすには十分ではありません. 差し押さえの条件を作成するには、両方のトリガーが存在する必要があります。」

差し押さえについて考えると、10 年前の大規模な金融危機の記憶がよみがえりますが、今日の住宅市場は大きく異なっているとポタポフ氏は言います。全国的に、家計資産は 2022 年の第 2 四半期に 70% に達しました。これは 35 年以上で最高レベルです。また、失業率はパンデミック前の最低水準に近く、労働市場は力強さを示し続けています。

ポタポフ氏は、「住宅ローン金利の急速な上昇による手頃な価格のショックの中で、住宅市場はかなり冷え込んでおり、労働市場の減速の兆候が現れている」と述べた。「どちらの傾向も、短期的に差し押さえのリスクを高める恐れがあります。」

住宅価格の上昇はすべての主要市場で鈍化しており、2021 年と 2022 年初頭の売り手市場が買い手に向けられるにつれて、価格はさらに下落する態勢にあり、住宅所有者が築き上げてきた株式の一部が削られる可能性があると彼女は述べた。

ポタポフ氏は「住宅ローン金利の上昇という現実を反映して、価格の伸びは必然的に減速し続けるだろう」と述べた。「過去 2 年間の 2 桁の住宅価格の上昇は、長期的には持続可能ではなく、歴史的な基準をはるかに超えていました。1990 年以降、パンデミックを除いた全国の平均年間住宅価格上昇率は 3.6% です。」

「しかし、たとえ住宅価格がマイナスに転じたとしても、多くの住宅所有者が過去数年間に蓄積してきた資産をすべて食い尽くすためには、大幅な下落が必要になるでしょう」と彼女は付け加えました。「たとえば、2020 年 7 月に住宅を購入した平均的な全国の住宅所有者の場合、住宅価格は 27% 下落して、上昇による株式の利益をすべて帳消しにする必要があります。」

住宅所有者は、潜在的な価格下落に対するクッションを提供し、住宅の窮状が差し押さえに変わるのを防ぐために、高レベルの利用可能な住宅資産を持っています。

「実際、問題を抱えた住宅所有者が延滞を解決する必要がある場合、株式のバッファーを考えると、非自発的な売却は差し押さえよりもはるかに可能性が高い」とポタポフ氏は述べた.「2022 年第 3 四半期の差し押さえは増加しましたが、パンデミック前のレベルを下回ったままです。労働市場が減速し、住宅価格がピークから下落するにつれて、この数字はさらに上昇すると予想されますが、その結果は、「津波」というよりも差し押さえの「トリクル」になる可能性があります。」

SOURCE: The Title Report https://bit.ly/3UPSGGJ