MARIKO MITSUI

© Mariko Mitsui Real Estate

What's in Style?

Your Style Your Dream Your Home

Volume 8 2018 Issue

買い手は追い風吹くも「苛立ち止まず」、売り手は現実直視を実感

「シアトル地域全域で売り手たちは現実を突きつけられている。複数のオファーを享受する日々は過去の話となった」と7月の統計報告を受け、NWMLSのとある理事は市況をこう要約した。

NWMLSの新たなデータによると、在庫は前年比で改善が見られたが(6.5%増)、住宅販売契約件数（7%強の減少）と販売件数（3.4%減少）はいずれもわずかに減少した。これらの数字が下がったにも関わらず、23郡を対象とするMLSエリア全域で価格は8.64%上昇した。

複数の業界リーダーは、堅調に改善している供給に言及する。7月末のシステム全体の売り出し中物件は1万6773戸で、2016年9月以来最多となった。システム全体の在庫月数は1.8ヶ月で、2016年10月以来の高水準に達した。

キング郡の売り出し中物件は一年前から48%近くも急増し、3465戸から5116戸に増加。スノホミッシュ郡も二桁増で15.8%近く増加した。

Bentley Propertiesの指定ブローカーGeorge Moorhead氏は、在庫が増加するにつれて売り出し中物件の値下げが増えていることを指摘した。「シアトルやイーストサイドなどの人気エリアでさえも例外ではない。広い家への住み替えや高級住宅から、初めてのマイホーム購入へと買い手が継続的にシフトしつつあり、これは今日の市場に見られる横ばい傾向と一致する」と同氏は語った。

MLSの統計データでは、住宅販売契約件数が一年前の1万1800戸から先月は1万965戸へと約7.1%減少した。新規登録物件は住宅販売契約件数を1233戸上回り、在庫圧力をある程度緩和した。

販売件数は一年前から約3.4%減少し、9707戸から9379戸。それでもなお販売中央価格は一年前から3万3000ドル（約8.6%）上昇したが、3つの郡では下落が見られた。先月販売された一戸建て住宅とコンドミニアムの中央価格は41万5000ドル。6月と比べて中央価格は1万ドル下落した。

一戸建て住宅のみの価格（コンドミニアムを除く）は約8.4%上昇し、十数件の郡では二桁台の値上がりが報告された。コンドミニアム価格は約10.2%上昇した。コンドミニアム販売の半数以上を占めるキング郡では、価格が一年前から約12%も高騰した。

「市場が均衡化することで、より健全で持続可能な市場が形成される」とMoorheadは述べる。過去3年間の中で、買い手がより豊富な選択肢と少ない競争条件で市場に参加するのに、今ほど良い時期はないというのが同氏の見解だ。

Market Activity Summary for July 2018

Single Family Homes & Condos	Listings: New Listings	Listings: Total Active	Pending	Closing Sales: # of Closings	Closing Sales: Average Price	Closing Sales: Median Price
King	4,289	5,116	3,374	3,261	$757,262	$629,000
Snohomish	1,781	2,036	1,630	1,405	$506,063	$465,000
Pierce	1,990	2,413	2,012	1,605	$387,450	$348,450
Total	8,060	9,565	7,016	6,271	$550,258	$480,817

キング郡は高嶺の花

全米低所得者用住宅連合（NLIHC）が公表した2018年 Out of Reachレポート（"out of reach"は「手の届かない」、「高嶺の花」の意味） 報告書 によると、シアトル・ベルビュー都市圏の2ベッドルーム賃貸住宅に住むために必要な時給は、今年の記録では36.12ドルだった。州の最低時給11.50ドルを基準にすると、家賃を支払うには週あたり約93時間働く必要がある（フルタイム勤務2.3件分に相当）。ワンベットルーム賃貸住宅の場合、75時間勤務が必要だ。

Breakouts! – Residential SOLD Average

July 2018 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average

Area (Area Code)	Average $ July 2018	Average $ July 2017	2018 VS 2017
Auburn-Federal Way (110-310)	$ 420,535	$ 396,933	5.95%
Kent-Maple Valley (320-340)	$ 510,069	$ 450,580	13.20%
West Seattle (140)	$ 717,037	$ 645,097	11.15%
SODO-Beacon Hill (380-385)	$ 692,209	$ 653,018	6.00%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	$ 1,288,031	$ 1,154,556	11.56%
Queen Anne-Magnolia (700)	$ 1,239,041	$ 1,015,940	21.96%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	$ 784,749	$ 791,480	-0.85%
Ballard-Greenlake (705)	$ 845,105	$ 820,914	2.95%
North Seattle (710)	$ 926,225	$ 933,433	-0.77%
Shoreline/Richmond Beach (715)	$ 896,056	$ 681,210	31.54%
Bellevue Downtown (520)	$ 3,698,086	$ 2,551,752	44.92%
Mercer Island (510)	$ 1,913,576	$ 1,770,251	8.10%
Bellevue South-Newcastle (500)	$ 1,161,395	$ 1,034,935	12.22%
Renton Highlands-Downtown (350)	$ 660,661	$ 576,384	14.62%
Microsoft-Bellevue East (530)	$ 1,018,024	$ 980,322	3.85%
Kirkland Downtown (560)	$ 1,421,702	$ 1,157,182	22.86%
Redmond (550)	$ 1,003,568	$ 888,895	12.90%
Issaquah-Sammamish (540)	$ 983,336	$ 860,546	14.27%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	$ 896,325	$ 765,801	17.04%
Bothell North-Mill Creek (610)	$ 748,278	$ 646,652	15.72%
Edmonds-Lynnwood (730)	$ 618,339	$ 580,411	6.53%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	$ 524,663	$ 472,203	11.11%

*Condominium SOLD Average

力強い景気

アナリストたちは、経済は今後も成長を続けるという楽観論を持つ。連邦準備制度理事会でさえも、最近の声明で「strong（力強い）」という言葉を使い景気判断を表現した。今週の問いかけは、現在の成長率が停止または鈍化しうる要因は何か、ということだ。

一例を挙げると、金利上昇は好景気の結果であり、景気の暴走を阻止するために設計されている。

当然ながら、今年の金利は上昇した。力強い労働市場もまた、必要な職種の高スキル人材が不足すれば経済成長を抑制しうる。住宅建築の熟練労働者不足により、不動産セクターではこの状況がある程度見られる。

Gina Brown (NMLS#115337)
Senior Loan Officer
425-766-5408
gina@gmgloan.com
www.loansbygina.com

MORTGAGE RIGHT
Powered by TJC Mortgage Inc.

Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)

August 17, 2018 Regional Breakdown	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Average Rates	4.375%	3.875%	3.75%	3.875%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.439%	5.021%	3.892%	3.962%

** Owner Occupied /Single Family Residence
740 credit score and 20% down payment for conventional
620 credit score and 3.50% down payment for FHA