© Mariko Mitsui Real Estate

MARIKO MITSUI

What's in Style?

Your Style Your Dream Your Home

Volume 12 2018 Issue

市場均衡化で買い手にチャンス到来

NWMLSの業界エキスパートによると、住宅在庫の増加や先日発表された住宅ローン上限額の増額、価格の沈静化などを受けて、ワシントン州西部の住宅購入希望者の選択肢が増えているようだ。

1年前と比べて、買い手が選ぶことのできる物件数は格段に増えた。今回報告された23郡のデータでは、一戸建て住宅およびコンドミニアムの在庫数は、前年の1万1193戸から1万5830戸に増加した。また売り出し中物件は、41%を超える増加を見せた。ブローカーが先月在庫に追加した新規登録物件は6399戸で、前年同月の6098戸から増加した。

最も増加したのはキング郡で、売り出し中物件の在庫数は1年前から135%も急増した。一戸建て住宅は1年前から2倍以上増加し、1879戸から4020戸。またコンドミニアムは3倍以上の増加となり、12ヶ月前は355戸だった売り出し中物件が、先月は1221戸へと急増した。

「在庫月数は、歴史的水準と比べれば依然として低い」とColdwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏は強調する。この指標に基づくと、キング郡およびNWMLS管轄地域全体の在庫月数は2.3ヶ月となる。供給が回復する一方で、業界アナリストが均衡市場の目安とする4〜6ヶ月分には依然として程遠い。

大幅な供給増加は、市場が通常鈍化するこのホリデーシーズンの販売結果にはまだ反映されていない。11月の住宅販売契約件数は、1年前から10.4%減少した。報告された23郡のうち13郡では、住宅販売契約件数が昨年から減少した。また10月と比較して、双方合意済み契約数は17.5%減少した。これは、10月から11月に住宅販売契約件数が21.5%減少した2017年よりは小さい減少幅となる。

販売件数は12ヶ月前から15.3%減少し、13郡で二桁減となった。価格は前年比で引き続き上昇している（全体で4.2%上昇）。10郡では、一戸建て住宅およびコンドミニアムの販売中央価格（合算）が二桁台で上昇した。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、これから2月にかけては「ほぼ完売状態の市場に代わり、ここ数年で初めて」売れ残り物件がわずかに増加すると見込む。2018年を極度の高騰市場から「力強い」住宅市場への「転換の年」と表現する同氏は、ホリデーシーズン期間中の買い手予備軍は1月に家探しを開始すると予測する。「住宅市場は春に力強く活性化した後、そのあとの2019年は力強い市場へと終息していくだろう」と同氏は語った。

Market Activity Summary for November 2018

	Listings		Pending	Closing Sales		
Single Family Homes & Condos	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	2,196	5,241	2,467	2,258	$715,067	$605,000
Snohomish	983	2,086	1,160	1,019	$498,377	$450,000
Pierce	1,036	2,186	1,308	1,207	$374,775	$337,000
Total	4,215	9,513	4,935	4,484	$529,406	$464,000

「100万ドル住宅街」

Truliaが新たに公表した調査によると、全米の大都市圏で100万ドル以上の住宅が占める割合を比較したところ、シアトルは第10位だった。2018年には、市内全体の住宅のうち13.3%が最低でも7桁台の価値を有しており、昨年の11.8%から増加した。Truliaの調べでは、住宅販売中央価格は56万5000ドルをわずかに下回る。とはいえ、住宅の81%が100万ドル超えというサンフランシスコのようなベイエリアにはまだ遠く及ばない。Truliaの調査結果ではベルビューは「100万ドル住宅街」といわれる地域の割合が最も高く、半数近い住宅は100万ドル以上の価値を持つ。その他に、100万ドルの住宅街を最低1ヶ所持つ都市として、カークランドとショアラインが挙げられた。全米規模では、100万ドル以上の価値を持つ住宅の比率は、2012年から倍増して1.5%から3.6%に上昇した。

Breakouts! – Residential SOLD Average

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

Area (Area Code)	Average $ Nov. 2018	Average $ Nov.2017	2018 VS 2017
Auburn-Federal Way (110-310)	$ 414,547	$ 386,547	7.24%
Kent-Maple Valley (320-340)	$ 507,510	$ 449,099	13.01%
West Seattle (140)	$ 721,571	$ 654,225	10.29%
SODO-Beacon Hill (380-385)	$ 671,839	$ 643,568	4.39%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	$ 1,121,541	$ 1,160,774	-3.38%
Queen Anne-Magnolia (700)	$ 1,167,453	$ 1,213,018	-3.76%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	$ 766,163	$ 887,019	-13.62%
Ballard-Greenlake (705)	$ 810,769	$ 838,067	-3.26%
North Seattle (710)	$ 913,201	$ 855,682	6.72%
Shoreline/Richmond Beach (715)	$ 810,190	$ 714,449	13.40%
Bellevue Downtown (520)	$ 2,550,750	$ 2,518,427	1.28%
Mercer Island (510)	$ 2,158,945	$ 1,670,305	29.25%
Bellevue South-Newcastle (500)	$ 974,098	$ 1,046,139	-6.89%
Renton Highlands-Downtown (350)	$ 630,073	$ 623,477	1.06%
Microsoft-Bellevue East (530)	$ 900,893	$ 1,062,680	-15.22%
Kirkland Downtown (560)	$ 1,387,096	$ 1,157,836	19.80%
Redmond (550)	$ 913,861	$ 827,965	10.37%
Issaquah-Sammamish (540)	$ 964,351	$ 857,248	12.49%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	$ 877,125	$ 799,613	9.69%
Bothell North-Mill Creek (610)	$ 706,049	$ 695,473	1.52%
Edmonds-Lynnwood (730)	$ 590,302	$ 553,281	6.69%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	$ 484,510	$ 478,371	1.28%

*Condominium SOLD Average

連邦公開市場委員会(FOMC)を控えて

2018年内にもう1度利上げを実施するかを協議する連邦公開市場委員会を来週に控え、開催前最後の雇用統計が金曜日に発表された。市場アナリストは、80%近い可能性で利上げが実施されると見ている。株式市場や原油相場の乱高下を受けても、市場アナリストはFRBが利上げを断念するという観測を抱くには至らないようだ。雇用統計により、利上げ観測は当初後退したが、それでも70%を上回る。

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®)				
December 14, 2018 Regional Breakdown	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Average Rates	4.75%	4.25%	4.125%	4.25%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.895%	5.221%	4.372%	4.390%

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