

ブローカーが見た「住宅市場沈静化のシンプルな処方箋」

ワシントン州の多くの地域では、6月に住宅購入者の選択肢が増え競争が和らいだことを受け、一部の業界識者は「市場に変化の感触あり」とコメントしている。

NWMLS理事兼執行役のRobert Wasser氏は「在庫増加と需要減少が起きた」と語る。この2要因の組み合わせは「市場を沈静化させるごく単純な経済上の処方箋だ」と、最新のMLSデータへのコメントで同氏は付け加えた。

6月数値は、システム全体の売り出し中物件が5.2%改善し、これに契約件数(8.4%減)と販売件数(0.07%減)という前年比減がそれぞれ加わった。一部の指標が買い手有利にシフトするにも関わらず、地域全体の価格は値上がりを続け、12ヶ月前から10%超上昇している。

NWMLSのブローカーが6月中に在庫に加えた新規登録物件は1万3153戸で、1年前の1万3658戸、ならびに5月の1万4524戸のいずれからも減少した。新規登録物件数が販売件数を超過したことで、売り出し中物件および在庫月数で測る在庫総数は改善した。

「市場の反応はいまだに素早い、夏場に市場の新規登録物件が増えたことで、より手頃な選択肢が増え、買い手のエネルギーが分散された」と語るのは、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。同氏は、物件売り出し開始後30日以内の売れ行きは15%から20%低下すると予測する。「これから10月までが絶好の買い時」と同氏は述べた。

MLSがキング郡内で調査する29地区のうち、クイーン・アン/マグノリア地区およびイーストサイド地区の大半のサブエリアを含む6地区では、6月に販売された一戸建て住宅とコンドミニアムの中央価格が100万ドルに達したと伝えられた。

全体的には値上がりしたものの、買い手には喜ばしい注目すべき数字がある。キング郡の一戸建て住宅(コンドミニアムを除く)の中央価格が、5月の72万6275ドルから6月には71万5000ドルへと、1.6%近く下落したのだ。MLS理事およびシアトルを拠点とするProspera Real Estateのオーナー兼ブローカーのWasser氏は、5月から6月にかけて価格が下落したのは、リーマンショック以前が最後だと指摘する。

市場の沈静化はピュージェット湾4郡で顕著に見られ、住宅販売契約件数(双方合意済み)は一年前から11%近く減少した。キング郡、キットサップ郡、ピアース郡、スノホミッシュ郡の先月の双方合意済み件数8052戸は、2014年以降の6月期数値としては最低。

Wasser氏もこれに同意し、「まだ売り手市場だが、市場均衡化の兆しが見えてきた」と語った。

Market Activity Summary for June 2018						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active				
King	4,896	4,503	3,830	3,502	\$784,396	\$650,000
Snohomish	1,995	1,831	1,652	1,526	\$518,242	\$485,000
Pierce	2,082	2,227	1,982	1,772	\$382,928	\$346,975
Total	8,973	8,561	7,464	6,800	\$561,855	\$493,992

全米第4位の好景気エリア

新しい調査で、シアトル・タコマ・ベルビュー地域が全米第4位の好景気エリアとしてランキング入りした。Business Insiderが新たに実施した本調査では、全米大都市圏の上位40都市が、5つの基準(失業率、平均週給、雇用創出率、一人当たりGDP、GDP成長率)にもとづきランク付けされている。本調査によると、シアトルの経済はアマゾン本社を誘致したことで劇的に成長した。

シアトルの2016年一人当たりGDPは8万6889ドルで上位40都市中第4位、また2017年第三四半期の平均週給は1445ドルで全米第3位だった。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2018 VS 2017
	June 2018	June 2017	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 432,242	\$ 401,481	7.66%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 501,472	\$ 453,157	10.66%
West Seattle (140)	\$ 713,953	\$ 682,284	4.64%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 756,135	\$ 663,426	13.97%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,377,679	\$ 1,087,370	26.70%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,394,099	\$ 1,144,130	21.85%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 853,854	\$ 710,278	20.21%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 937,346	\$ 820,008	14.31%
North Seattle (710)	\$ 966,518	\$ 904,667	6.84%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 868,130	\$ 650,146	33.53%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,845,050	\$ 2,446,812	16.28%
Mercer Island (510)	\$ 1,946,392	\$ 1,904,033	2.22%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,143,324	\$ 1,076,561	6.20%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 647,699	\$ 596,885	8.51%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,240,428	\$ 1,039,457	19.33%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,658,358	\$ 1,315,558	26.06%
Redmond (550)	\$ 956,521	\$ 942,146	1.53%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 964,385	\$ 872,522	10.53%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 889,132	\$ 795,220	11.81%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 723,013	\$ 640,542	12.88%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 616,270	\$ 574,996	7.18%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 524,743	\$ 467,440	12.26%

*Condominium SOLD Average

住宅所有者のエクイティの使い方

Black Knight, Inc. が公表した今月のMortgage Monitor Reportは、またもやエクイティが話題となったが、今回はひねりを加えて住宅所有者の使い方について取り上げている。同社によると、住宅所有者が持つローン担保にできるエクイティは、3月末までの12ヶ月間で8200億ドル増加し、2018年第一四半期だけでも3800億ドル増加した。これらの数字は年率16.5%の増加、また第一四半期では7%の増加に相当する。

これはBlack Knight社が2005年に記録を開始以来、四半期単体で最大の増加率となる。

プライムレートの上昇により、借り手は依然としてHELOCよりもキャッシュアウト・リファイナンスを選ぶ傾向にある。

Gina Brown (NMLS#115337)

Mortgage Specialist / Mortgage Capital Associates

425-766-5408

gina@gmgloan.com

www.loansbygina.com



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)

July 12, 2018	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Regional Breakdown				
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