

ブローカーが買い手にいくばくかの朗報をもたすも、ピュージェット湾の「熱狂市場」は継続の見通し

買い手は在庫の増加で勢いづいているかもしれないが、供給改善で価格上昇が逆転する可能性は低いというのが、NWMLSの業界リーダー陣の見方だ。

発表まもない4月数値は、8月以来で最高水準の売り出し中物件を示しており、これについてWindermere Real Estate社長のOB Jacobi氏は「徐々に買い手に朗報が訪れた」と語った。供給は依然として前年水準割れ(5.6%減)であることをふまえると、3月から14%もの増加ぶりは、Jacobi氏いわく「この時期の数字としても、相当の大幅増」。

NWMLSのブローカーは、4月中に1万1271戸の新規登録物件を在庫に加え、3月から6.3%増、前年比で5.9%近く増加。4月の住宅販売契約件数(双方合意済)は1万574戸に達し、昨年同月および前月の数字を上回った。

月末時点の売り出し中物件は、一戸建て住宅およびコンドミニアムが1万79戸となり、3月末時点の8825戸を上回った。コンドミニアム部門は3月から10.9%増加した。

住宅価格は、大半の郡で二桁台の上昇が続く。一戸建て住宅とコンドミニアムを合算した価格は、前年比15.3%増と高騰し、36万ドルから41万5000ドル。ピュージェット湾地域4郡では、キング郡が最大の上昇率で18.2%近く値上がりした。価格は一年前から10万ドル上昇し、55万ドルから65万ドル。

John L. Scott会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、買い手の先行きは明るいというブローカーたちの声に賛同する。「最終的には、金利上昇が急速な住宅価格上昇を抑制するだろう」と同氏は述べる一方で「その転換点にはまだ達していない」と付け加えた。シアトル都市圏は、ケース・シラー住宅指数の20ヶ月連続住宅価格上昇の記録に並ぶか、または更新すると同氏は予測する。(先月下旬に発表された、最新の2月S&Pコアロジック/ケース・シラー住宅価格指数では、シアトルの上昇率12.7%は調査対象20都市のトップだった。)

4月のレポートで、エリア全体の新規登録物件が住宅販売契約件数を上回ったことについて、Scott氏はこの傾向は年間の住宅市場サイクルに合致していると語る。「新規登録物件は今後も増え続け、多くの買い手にわずかな安堵感をもたらすだろう」と同氏は述べた。

Market Activity Summary for April 2018						
Single Family Homes & Condos	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	3,977	2,281	3,464	2,764	\$768,410	\$650,000
Snohomish	1,716	1,004	1,603	1,185	\$512,467	\$475,000
Pierce	1,875	1,604	1,977	1,343	\$375,600	\$337,950
Total	7,568	4,889	7,044	5,292	\$552,159	\$487,650

ミレニアル世代、住宅購入の牽引役に

ミレニアル世代は昨年の住宅購入全体の36%を占めており、最も住宅購入が旺盛な世代という地位を5年連続で維持、また前年の住宅購入比率34%の数字も伸ばした。この目覚ましい数字にも関わらず、全米リアルター協会(National Association of Realtors®)の主席エコノミストは、ミレニアル世代購入層の全体的な割合は、期待水準以下に留まると語る。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2018 VS 2017
	Apr. 2018	Apr. 2017	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 407,054	\$ 410,156	-0.76%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 509,831	\$ 444,113	14.80%
West Seattle (140)	\$ 719,274	\$ 633,205	13.59%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 725,057	\$ 630,924	14.92%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,270,565	\$ 1,037,553	22.46%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,150,017	\$ 1,143,434	0.58%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 792,177	\$ 677,832	16.87%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 938,213	\$ 804,182	16.67%
North Seattle (710)	\$ 1,055,825	\$ 903,900	16.81%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 711,662	\$ 643,038	10.67%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,983,424	\$ 2,267,219	31.59%
Mercer Island (510)	\$ 2,175,032	\$ 1,745,543	24.60%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,124,529	\$ 1,046,757	7.43%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 649,727	\$ 562,747	15.46%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,090,434	\$ 1,037,812	5.07%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,395,958	\$ 1,162,191	20.11%
Redmond (550)	\$ 937,060	\$ 853,677	9.77%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 989,425	\$ 888,291	11.39%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 890,718	\$ 746,832	19.27%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 738,154	\$ 666,580	10.74%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 653,291	\$ 569,085	14.80%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 527,410	\$ 457,780	15.21%

*Condominium SOLD Average

シアトルの買い手、全米一の価格上昇率に直面

不動産価格は2月に年率6.3%上昇したことが、最新のS&Pコアロジック/ケース・シラー住宅価格指数で明らかになった。

全米水準では、住宅価格は2006年7月のピーク時から6.7%上昇し、70ヶ月連続で上昇を続けている。

「住宅購入がますます難しくなっている」と語るのはHSH.comのバイスプレジデントKeith Gumbinger氏。

シアトル、ラスベガス、サンフランシスコの住宅購入希望者は、最大の上昇率に直面する。

シアトルの住宅価格は前年比12.7%増と全米最大の上昇率、ラスベガスも11.6%増の高騰ぶりだ。

しかし、これまでのところ爆発的な価格上昇による買い控えは見られない。住宅は今でも飛ぶように売れている。

Gina Brown (NMLS#115337)

Mortgage Specialist /
Mortgage Capital Associates

425-766-5408

gina@gmgloan.com

www.loansbygina.com



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
May 11, 2018	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	4.375%	4.00%	3.875%	4.00%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.439%	5.564%	3.978%	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