© Mariko Mitsui Real Estate

MARIKO MITSUI

What's in Style?

Your Style Your Dream Your Home

Volume 11 2018 Issue

市場鈍化が住宅購入者にもたらす「新たな交渉力」

ここ7ヶ月間の着実な住宅在庫の増加は10月に潮目が変わり、NWMLSのブローカーは2月以来最も少ない新規登録物件を追加したことが、最新レポートで明らかになった。NWMLSメンバーは、冬空や休暇シーズンの到来を要因に挙げながらも、市場ペースの鈍化は住宅購入者にとって環境改善の兆しでもあるとの見方を示した。

NWMLSのブローカーが23郡で先月追加した新規登録物件は8865戸で、9月の1万458戸からは減少したが、一年前の新規登録物件8466戸からは4.7%増加した。9月と比較して、先月の売り出し中物件の総戸数は6.7%近く縮小したが、前年比では在庫は1万3680戸から1万8223戸と33.2%増加した。

NWMLSの10月数値によると、システム全体の住宅およびコンドミニアムの中央価格は、一年前から約4.6%上昇し、37万3000ドルから39万ドルへ値上がりした。キング郡の価格は、56万5000ドルから61万3509ドルに急上昇し、約8.6%の上昇率となった。23郡中4郡を除いたすべての郡で、一年前と比べて価格が上昇したことが報告された。

10月の住宅販売契約件数（双方合意済み契約）および販売件数は、いずれも二桁台の下落となった。MLSのブローカーが報告した住宅販売契約件数は9015戸で、一年前の1万586戸から14.8%減少したが、前月の8913戸からは微増した。

販売件数は、8つの郡で前年比二桁台の増加を見せたものの、エリア全体では11%近く減少。ピュージェット湾地域の4郡では、引渡し済み取引件数は一年前から15.3%減少したが、9月からは5.2%増加した。

MLSの最新統計データに対するコメントとして、J. Lennox Scott氏は「売れ残り物件の在庫は、過去3年間で最高水準にある」と語り、さらに「オフィス街に近い多くの地域では、即完売状態からより健全な在庫水準に回復した」と 付け加えた。「極度の不足状態」に代わり、「現在はより手頃な中価格帯の売れ残り物件が『不足水準』にあるに過ぎない」と John L. Scott会長兼 CEOの Scott氏は語った。

Scott氏は、現在の市場は正月前に引越しを済ませたい人々にとって追い風であり、自宅の売却を前提とした購入条件（home-to-sell contingency）を加えることも可能と見ている。「購入と売却を同時に行うことに問題はないが、住宅を購入するなら準備は万端にして、希望物件の獲得チャンスを最大化することが引き続き必要不可欠」と同氏は助言した。

Market Activity Summary for October 2018

	Listings		Pending	Closing Sales		
Single Family Homes & Condos	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	3,355	6,283	2,877	2,618	$725,357	$613,509
Snohomish	1,329	2,421	1,361	1,132	$495,122	$445,000
Pierce	1,407	2,474	1,652	1,427	$366,542	$331,000
Total	6,091	11,178	5,890	5,177	$529,007	$463,170

アメリカ北西部に高速鉄道の導入検討

オレゴン州、ワシントン州、およびブリティッシュ・コロンビア州の当局者の間では、オレゴン州ポートランドとブリティッシュ・コロンビア州バンクーバー間をおよそ2時間で結ぶ高速鉄道の導入計画について、きわめて初期段階の話し合いが行われている。Oregonian/OregonLiveの報道によると、この鉄道計画は検討が開始されたばかりだが、政府当局は2035年までの実現を望んでいるという。 Microsoftは、経済的な実現性を分析するフィージビリティ調査の費用を負担し、この計画により今後10年間に3万8000人分の建築工事関連の雇用が創出され、数十億ドル規模の労働所得がもたらされるという調査結果を得た。これが実現すれば、この鉄道は理論上ではポートランドとシアトルを1時間以内でつなぐことになる。ワシントン州運輸省が2月に公表した報告書によると、鉄道建設には250億から400億ドル以上の費用が発生するとされる。

Breakouts! – Residential SOLD Average

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

Area (Area Code)	Average $ Oct. 2018	Average $ Oct.2017	2018 VS 2017
Auburn-Federal Way (110-310)	$ 426,532	$ 384,868	10.83%
Kent-Maple Valley (320-340)	$ 507,626	$ 449,823	12.85%
West Seattle (140)	$ 647,623	$ 644,877	0.43%
SODO-Beacon Hill (380-385)	$ 656,736	$ 665,337	-1.29%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	$ 1,218,116	$ 1,144,025	6.48%
Queen Anne-Magnolia (700)	$ 1,182,921	$ 1,082,367	9.29%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	$ 795,336	$ 782,195	1.68%
Ballard-Greenlake (705)	$ 860,033	$ 852,137	0.93%
North Seattle (710)	$ 944,189	$ 796,457	18.55%
Shoreline/Richmond Beach (715)	$ 676,602	$ 634,152	6.69%
Bellevue Downtown (520)	$ 2,847,502	$ 2,704,920	5.27%
Mercer Island (510)	$ 2,142,738	$ 1,857,895	15.33%
Bellevue South-Newcastle (500)	$ 1,160,971	$ 931,318	24.66%
Renton Highlands-Downtown (350)	$ 583,355	$ 566,204	3.03%
Microsoft-Bellevue East (530)	$ 1,113,216	$ 1,052,089	5.81%
Kirkland Downtown (560)	$ 1,331,579	$ 1,296,873	2.68%
Redmond (550)	$ 959,028	$ 892,563	7.45%
Issaquah-Sammamish (540)	$ 926,024	$ 888,273	4.25%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	$ 873,517	$ 768,708	13.63%
Bothell North-Mill Creek (610)	$ 731,957	$ 668,487	9.49%
Edmonds-Lynnwood (730)	$ 588,087	$ 553,076	6.33%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	$ 496,279	$ 456,808	8.64%

*Condominium SOLD Average

NEWS BRIEFS

2018年9月の住宅ローン申請数は、2017年9月から 8.2%増加したものの、8月からは9%減少した。これは米抵当銀行協会（MBA）が発表したビルダー申請調査のデータが元になっている。引用: Mortgage Professional America

TRANSUNION: ホームエクイティが 15兆ドル台にせまり、住宅価格が2005年のブームを超える中、ホームエクイティによる貸付が急増している。7000万人の住宅所有者が、HELOCの適格性を満たす可能性がある。 引用: Housing Wire

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®)

November 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