© Mariko Mitsui Real Estate

MARIKO MITSUI

What's in Style?

Your Style Your Dream Your Home

Volume 10 2018 Issue

住宅市場「ようやく均衡化」、買い手により多くの選択肢

NWMLSの最新報告によると、キング郡の前年比78%増を筆頭に、23郡の複数の郡で二桁台の在庫増加が見られた。

システム全体の一戸建て住宅およびコンドミニアムの当月の在庫月数は2.56ヶ月分で、売り手と買い手間の均衡市場の目安とされる4〜6ヶ月分を大幅に下回る。現在の在庫レベルは、ブローカーが在庫月数3.56ヶ月を記録した2015年2月以来で最高水準。キング郡では、2015年1月以来はじめて供給が2ヶ月分を超えた。

ブローカーがMLSのデータベースに追加した、9月の一戸建て住宅およびコンドミニアムの新規登録物件は1万458戸で、一年前の1万120戸をわずかに上回った。9月末時点では、買い手には1万9526戸の売り出し中物件がもたらされ、12ヶ月前の1万5888戸から22.9%改善した。

物件増加に対するコメントとして、Mike Grady氏は、買い手が「ようやく市場に長く留まる物件を目にするようになった」と語る。「数ヶ月前の加熱市場に基づかず、適正に価格付けされた物件は、いまでもすぐに売れている。また住宅価格は引き続き前年比で8%上昇しており、インフレ率の2倍以上である」とColdwell Banker Bain社長兼COOのGrady氏は補足した。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. LennoxL. Scott氏は、買い手予備軍に「特に10月に注目すべし」とエールを送る。なぜなら2019年3月になるまで、この月が最後の買い時となるからだ。「冬季は、夏季と比べて新規月間中古物件が約50%減少する」と同氏は語り、また現在4%台後半の金利が、数ヶ月中に上昇予定であることも指摘した。

住宅販売契約件数（双方合意済み契約）は地域全体で14%近く減少し、MLS管轄地域の約半数の郡で二桁台の落ち込みを示した。ブローカーが記録した先月の住宅販売契約件数は8913戸で、前年同月から1435戸減少した。

販売件数も販売停滞を反映した。メンバーが報告した引渡し済みの取引件数は7630戸で、前年9371戸から18.6%減。この9ヶ月間で、今年の販売件数は2017年から4.4%減少している。

NWMLS報告書では、23郡全体の価格は一年前から約5%上昇、そのうち10郡では二桁台の値上がりが伝えられた。先月販売された一戸建て住宅およびコンドミニアムの中央価格は40万ドルで、前年の中央価格38万1000ドルから上昇した。先月の価格は、8月からは1万5000ドル（3.6%）下落、また今年最高値を記録した6月の中央価格42万5000ドルからは2万5000ドル（5.9%）値下がりした。

Market Activity Summary for September 2018

	Listings		Pending	Closing Sales		
Single Family Homes & Condos	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	4,247	6,587	2,869	2,331	$729,083	$610,000
Snohomish	1,607	2,568	1,307	1,180	$498,670	$458,197
Pierce	1,557	2,742	1,612	1,367	$391,704	$345,000
Total	7,411	11,897	5,788	4,878	$539,819	$471,066

買い手にとっての学校の重要性

Realtor.comの調査によると、買い手にとって学校とは神聖不可侵な存在である。望ましい学区に住む買い手の78%が、そこに住むために妥協を余儀なくされた。子持ち世帯の買い手の場合、91%とさらに高い割合で学区の境界線は重要、または非常に重要と答えている。Realtor.comは、今年7月に、今年それ以前に住宅を購入した1000人を対象に調査を実施した。「買い手は、今日の住宅市場で家探しをするには多少の妥協は必要だと理解しているが、学校については希望リストの中でも絶対に譲れない条件のままである。」

Breakouts! – Residential SOLD Average

September 2018 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Averag

Area (Area Code)	Average $ Sept. 2018	Average $ Sept.2017	2018 VS 2017
Auburn-Federal Way (110-310)	$ 417,040	$ 414,093	0.71%
Kent-Maple Valley (320-340)	$ 516,957	$ 453,165	14.08%
West Seattle (140)	$ 678,974	$ 636,971	6.59%
SODO-Beacon Hill (380-385)	$ 628,438	$ 691,996	-9.18%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	$ 1,104,660	$ 978,899	12.85%
Queen Anne-Magnolia (700)	$ 1,359,570	$ 1,001,153	35.80%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	$ 853,666	$ 829,041	2.97%
Ballard-Greenlake (705)	$ 868,036	$ 798,781	8.67%
North Seattle (710)	$ 1,071,733	$ 866,687	23.66%
Shoreline/Richmond Beach (715)	$ 637,044	$ 694,807	-8.31%
Bellevue Downtown (520)	$ 3,438,950	$ 2,919,999	17.77%
Mercer Island (510)	$ 1,766,287	$ 1,678,688	5.22%
Bellevue South-Newcastle (500)	$ 1,082,068	$ 1,103,625	-1.95%
Renton Highlands-Downtown (350)	$ 587,930	$ 571,347	2.90%
Microsoft-Bellevue East (530)	$ 975,893	$ 971,576	0.44%
Kirkland Downtown (560)	$ 1,381,817	$ 1,228,928	12.44%
Redmond (550)	$ 902,565	$ 860,974	4.83%
Issaquah-Sammamish (540)	$ 966,505	$ 948,954	1.85%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	$ 840,393	$ 722,334	16.34%
Bothell North-Mill Creek (610)	$ 719,764	$ 650,412	10.66%
Edmonds-Lynnwood (730)	$ 594,360	$ 581,402	2.23%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	$ 495,548	$ 472,786	4.81%

*Condominium SOLD Average

住宅金利、大幅上昇で5%越え 住宅価格のさらなる下落を示唆

・一年前の30年固定金利の平均は、2016年に3.5%を割り込んだあとは4%弱に位置していた。Mortgage News Dailyによると、このたび金利が5%台を突破した。

・今が住宅の買い時だと考える人が増える一方で、ファニーメイが毎月実施している動向調査では、住宅ローン金利が上昇すると考える人も増えている。

・売り手が需要減退と売却期間の長期化を見込むことから、高金利が住宅価格の高騰に冷水を浴びせる可能性がある。

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®)				
October 9, 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

Mariko Mitsui CRS, ABR
Certified Residential Specialist
FIVE STAR Agent 2009-2013
2013 Chairman's Circle Award

425-765-8742
marikom@johnlscott.com

www.marikomitsui.com

John L. Scott REAL ESTATE
11040 Main Street, Suite 200
Bellevue, WA 98004