

在庫改善、ワシントン州西部の住宅価格上昇に歯止め

ワシントン州西部で家探しをする購入希望者は、ここ3年間で最も多い物件在庫に恵まれ、オファー争奪戦も沈静化していることが、NWMLS担当者によって明らかになった。

MLSの新たな統計データは住宅価格上昇の減速傾向を示すが（全体で6.7%増）、ブローカーたちはバブル崩壊に身構えたり、ましてや買い手市場への急変すらも想定していないと言う。

地域全体では、一戸建て住宅およびコンドミニアムの売り出し中物件は16.2%増加したが、16の郡では在庫が前年比減だった。月末時点の売り出し中物件は1万8580戸で、買い手に1万9724戸の選択肢があった2015年9月以来では最高水準。7月に比べて在庫は11%近く増加。

NWMLSの最新データによると、報告書に含まれる23郡を比較したところ、広範囲で売り出し中物件の戸数に変化が見られる。クラーク郡では在庫が1年前から倍増し、増加率ベースで地域トップだった。キング郡は第2位で74.3%増、昨年8月末時点の3329戸から5803戸へ増加した。

システム全体では在庫月数は約2ヶ月分だが、ピュージェット湾4郡はそれを下回り「均衡市場」とされる4~6ヶ月分の在庫水準には遠く及ばない。

「ピュージェット湾の住宅市場は引き続き好調だが、市場は熱狂状態から販売好調状態へと移行した」と語るのは、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。「すべての市場エリアで手頃な中価格帯物件の安定供給が見られる」と同氏は語り、要因として「全米屈指の雇用成長市場」と低金利の恩恵をあげた。

ピュージェット湾4郡では住宅販売契約件数が2割以上も減り、下はピアース郡の12%減から、上はキング郡の23%を超える減少ぶりだ。

一戸建て住宅の中央価格は41万5000ドルで、前年比6.4%増。キング郡の一戸建て住宅は引き続き最高値で66万9000ドル、一年前の65万ドルからは2.9%上昇したが、地域全体の中央価格が今年最高値に達した5月の72万6275ドルからは下落した。

「適正価格でなおかつ、プレゼンテーションが上手な物件はいまでも複数のオファーを獲得しているが、ここ数年と違い、買い手はオファーで買い手保護の権利放棄をする必要がなくなっている」とScott氏は述べた。

お値打ち感を引き続き課題となっており、特に職住近接を望む初めての住宅購入者にとっては深刻だ。キング郡を例に挙げると、一戸建て住宅とコンドミニアム在庫の6割近くは、販売価格が75万ドル以上するのが現状だ。このような課題にも関わらず、ブローカーたちはScott氏がいうところの「市場ペースの正常化」が進み、買い手により豊富で手頃な選択肢をもたらされるだろうと楽観的だ。

Market Activity Summary for August 2018						
Single Family	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Homes & Condos	Listings	Active				
King	4,090	5,803	3,072	3,028	\$728,030	\$610,000
Snohomish	1,798	2,357	1,437	1,386	\$500,713	\$461,832
Pierce	2,050	2,737	1,867	1,610	\$388,218	\$347,750
Total	7,938	10,897	6,376	6,024	\$538,987	\$473,194

過去4年間で30万人転入

ピュージェット湾地方審議会 (Puget Sound Regional Council) によると、ピュージェット湾地域4郡（キング郡、スノホミッシュ郡、ピアース郡、キットサップ郡）の人口は、この1年で6万7860人増加し、総人口は413万5000人に達した。また2010年以降

に38万件の新規雇用が創出された。過去4年間に同地域に新たに転入した住民は30万人近くのにのぼる。2010年以降、人口増加の6割近くは、米国の他地域や海外から同地域へ移り住む人々によって占められている。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	August 2018 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average		
	Average \$ August 2018	Average \$ August 2017	2018 VS 2017
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 410,345	\$ 396,988	3.36%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 495,111	\$ 464,793	6.52%
West Seattle (140)	\$ 678,974	\$ 636,971	6.59%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 668,571	\$ 691,691	-3.34%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,225,323	\$ 1,134,931	7.96%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,190,585	\$ 1,110,081	7.25%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 767,267	\$ 745,904	2.86%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 838,156	\$ 836,866	0.15%
North Seattle (710)	\$ 873,012	\$ 894,845	-2.44%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 686,614	\$ 706,741	-2.85%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,735,953	\$ 3,360,915	-18.59%
Mercer Island (510)	\$ 1,870,387	\$ 1,636,662	14.28%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,179,008	\$ 1,030,363	14.43%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 640,586	\$ 587,418	9.05%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,087,959	\$ 928,223	17.21%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,121,650	\$ 1,180,566	-4.99%
Redmond (550)	\$ 1,013,790	\$ 862,830	17.50%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 956,732	\$ 900,658	6.23%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 903,432	\$ 772,619	16.93%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 722,199	\$ 658,471	9.68%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 616,180	\$ 550,944	11.84%
*Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 518,877	\$ 480,308	8.03%

住宅市場鈍化の真の理由

シアトルの住宅市場は、良くも悪くも、歴史的水準に達した。アマゾンの歴史的成功も活況の一因だが、この巨大テクノロジー企業の雇用活動はここ数ヶ月停滞している。同時に、地域の住宅市場は沈静化し、まもなく2年連続獲得となる全米で最も熱い不動産市場としての地位を失いつつある。

ただし、相関関係は必ずしも因果関係を意味しない。GeekWireの取材に応じた不動産業界の専門家によれば、アマゾンと住宅市場の停滞に関連性は見られないという。むしろ、住宅市場鈍化の真の要因は、エリア全体で不足していた売り出し中物件が、ここ数年で初めて増加したことにあると指摘する。

Gina Brown (NMLS#115337)
 Senior Loan Officer
 425-766-5408
 gina@gmgloan.com
 www.loansbygina.com



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
September 14, 2018	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Regional Breakdown	4.50%	4.125%	3.875%	4.125%
Average Rates	*All loans are with a one point origination fee.			
Fees & Points				
APR	4.629%	5.221%	4.097%	4.251%

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