© Mariko Mitsui Real Estate

MARIKO MITSUI

What's in Style?

Your Style Your Dream Your Home

Volume 4 2019 Issue

住宅市場、2月の冷え込みから回復

買い手や売り手、そしてブローカーたちが 2月の記録的な大雪から立ち直ったことで、ワシントン州西部各地では、販売契約件数と新規登録物件数がいずれも3月中に急増した。

NWMLS のブローカーが先月追加した戸建て住宅およびマンションの新規登録物件は1万516 戸で、2018年8月以来で最多の月間戸数となった。昨年同月と比較すると、報告された23郡全体の新規登録物件はわずかに減少した(79戸減)。

また MLS のブローカーは同期間に契約件数1万261戸を追加し、7月以来最多の双方合意済み契約となったほか、1年前の1万311戸にもほぼ並んだ。

「2018年の住宅市場の調整を経て、今年の春市場はより手頃な中価格帯物件の高騰が再来する」と John L. Scott会長兼 CEO の Scott 氏は語る。3月は住宅売却のベストシーズンの始まりであることを指摘し、同氏は今年も「例外ではない」と予測する。またシアトルおよびイーストサイドのビジネス街に近いエリアは、昨年秋の価格調整により値ごろ感が改善したことについても言及した。「この値ごろ感の改善に加えて、低金利と非常に堅調な雇用増と、すべてが今年は市況激化が再燃する方向に向かうことを示している」と同氏は述べた。

2月と比較すると、価格はシステム全体で 2.2% 上昇した。ピュージェット湾地域の4郡では、前月比の価格上昇が加速し、キトサップ郡を筆頭に2月から5.9%上昇した。2月と3月の比較では、スノホミッシュ郡の価格は5.5%近く上昇、一方でキング郡の中央価格は3%以上値上がりした。

月末時点の NWMLS データベース上の戸建て住宅およびマンションの売り出し中物件は 1万2017 戸。これはわずか 8825 戸だった1年前の売り出し中物件から36%以上の増加に相当する。キング郡では1年前と比べ在庫が2倍以上に増え、売り出し中物件は2060戸から3月末には4263 戸に増加した。

「販売件数は 3 月に減少したが、これは雪の多かった2月の天候により契約物件のクロージング手続きが遅れたためと考えている」と語るのは、Coldwell Banker Bain 社長兼COOのMike Grady氏。「市場の強さを決める最大要因は新規登録物件と販売契約件数の比率だが、これがほぼ横並びしていることから、多くの地域で在庫月数が2ヶ月分未満となっている。これから恒例の年間最大の繁忙期を迎えることから、市場ではこのトレンドが継続すると見ている」と同氏は語った。

Market Activity Summary for March 2019

Single Family Homes & Condos	Listings: New Listings	Listings: Total Active	Pending	Closing Sales: # of Closings	Closing Sales: Average Price	Closing Sales: Median Price
King	4,153	4,263	3,657	2,290	$751,693	$622,500
Snohomish	1,623	1,435	1,680	1,107	$513,249	$479,995
Pierce	1,567	1,474	1,759	1,226	$398,357	$359,225
Total	7,343	7,172	7,096	4,623	$554,433	$487,240

ワシントン州が2番目に革新的な都市に

Evergreen State (「常緑の州」、ワシントン州の愛称) は、このたび WalletHub により 全米で 2番目に革新的な都市に選ばれた。マサチューセッツ州のみに先頭を許し、また「もうひとつの」ワシントン、つまりワシントン DC には僅差で勝利した。この調査は、全米50州およびコロンビア特別区 (ワシントン DC) を24項目の主要指標で評価する。指標には、2020年までの STEM (科学、テクノロジー、工学、数学) 関連職の需要見通し、25歳以上の科学・工学分野の卒業生比率、8年生 (中学2年生に相当) の数学・科学の成績などが含まれる。ワシントン州は、STEM専門職の比率と 2020年までのSTEM 関連職需要見通しでそれぞれ3位にランクインしたとWalletHubは伝えている。25歳以上の科学・工学分野卒業生の比率では、ワシントン DCに続いてトップの州となった。また 1 人当たりのベンチャー・キャピタル投資額では 5 位にランクインした。

Breakouts! – Residential SOLD Average

March 2019 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average

Area (Area Code)	Average $ Mar. 2019	Average $ Mar. 2018	2019 VS 2018
Auburn-Federal Way (110-310)	$ 420,466	$ 403,109	4.31%
Kent-Maple Valley (320-340)	$ 510,581	$ 512,931	-0.46%
West Seattle (140)	$ 708,468	$ 744,636	-4.86%
SODO-Beacon Hill (380-385)	$ 688,420	$ 739,126	-6.86%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	$ 1,198,111	$ 1,134,209	5.63%
Queen Anne-Magnolia (700)	$ 1,252,918	$ 1,367,089	-8.35%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	$ 1,294,549	$ 785,656	64.77%
Ballard-Greenlake (705)	$ 831,755	$ 847,642	-1.87%
North Seattle (710)	$ 961,797	$ 970,259	-0.87%
Shoreline/Richmond Beach (715)	$ 749,232	$ 806,415	-7.09%
Bellevue Downtown (520)	$ 2,865,035	$ 2,522,816	13.56%
Mercer Island (510)	$ 1,726,425	$ 2,008,801	-14.06%
Bellevue South-Newcastle (500)	$ 1,060,519	$ 1,143,767	-7.28%
Renton Highlands-Downtown (350)	$ 638,773	$ 593,607	7.61%
Microsoft-Bellevue East (530)	$ 1,058,276	$ 1,032,017	2.54%
Kirkland Downtown (560)	$ 1,416,642	$ 1,443,616	-1.87%
Redmond (550)	$ 1,089,202	$ 958,657	13.62%
Issaquah-Sammamish (540)	$ 977,599	$ 951,891	2.70%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	$ 888,609	$ 896,184	-0.85%
Bothell North-Mill Creek (610)	$ 711,067	$ 737,442	-3.58%
Edmonds-Lynnwood (730)	$ 610,179	$ 604,590	0.92%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	$ 486,545	$ 500,897	-2.87%

*Condominium SOLD Average

買い手(と売り手)、3月にますます活気づく

ポカポカ陽気が数日続き、チューリップが顔をのぞかせると、とたんに買い手のマイホーム熱は天井知らずだ。少なくとも3月 の National Housing Survey (NHS、全米住宅調査) の調査結果は、その仮説を裏付けるように見える。現在は住宅購入/売却に良い時期かという質問に対する正味肯定回答数は、3月にそれぞれ7ポイント および 13 パーセントポイントへと急上昇し、ファニーメイの住宅購入センチメント指数 (HPSI) を 5.5 ポイント押し上げた。

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®)				
April 11, 2019 Regional Breakdown	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Average Rates	4.00%	3.50%	3.50%	3.875%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.135%	4.534%	3.738%	4.009%

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