

まだら模様の7月住宅市場、販売件数は過去12か月で最高記録

7月の住宅市場は強弱まちまちだったと、ある業界のベテランはNWMLSの最新レポートについて言及した。新たに公表されたMLSのデータでは、先月の販売件数は過去12ヶ月で最高値となった。またブローカーが報告した新規登録物件(1万1193戸)は、販売契約件数(1万1139戸)とほぼ一致した。

新規登録物件を詳しく見ると、先月の数字は前月比(6.7%減)と前年同月比(8.2%減)とともに減少した。戸建て住宅およびマンションの売り出し中物件数は1万6787戸で、これは6月の在庫数(1万6680戸)と1年前の供給数(1万6773戸)とほぼ同じ。NWMLSレポートによる23郡の比較では、約半数の郡で1年前よりも在庫が増加、残りの半数では減少した。

システム全体の在庫月数は1.76ヶ月で、キング郡、キトサップ郡、メイソン郡、ピアース郡、スノホミッシュ郡、およびワットコム郡では、いずれも在庫月数が2ヶ月分を割り込む。

販売契約件数は6月から微減したが(1万1573戸から1万1139戸)、1年前の双方合意済み契約数1万965戸からは1.6%増加した。

販売件数は、前月比および前年同月比ともに増加した。NWMLSのブローカーが記録した先月の販売件数は9540戸で、2018年6月の1万72戸以来最多となった。

価格は前年比で3.6%近く上昇したが、6月からは約2.9%下落した。地域全体の7月販売完了分の中央価格は42万9900ドル、1年前は41万5000ドルだった。最新レポートでは、23郡中18の郡で前年から価格が上昇した。

先月販売された戸建て住宅(マンションを除く)の中央価格は44万ドルで、12ヶ月前から3.5%上昇した。前年比で価格が下落したのはわずか4郡で、そのうちキング郡では2.7%値下がりした。マンション価格も1年前と比べて下落したが、下落率は1%未満にとどまった。7月に地域全体で販売されたマンション中央価格は35万ドル。

「夏の気だるさは、住宅市況には当てはまらない」と語るのは、John L. Scott Real Estate 会長兼 CEO の J. Lennox Scott 氏。「毎年夏には、契約を獲得する月あたりの物件数が最多となる。とはいえ契約のペースが遅く見えるかもしれないが、それは同時に大量の新規登録物件が市場に出回っているため。そのせいで買い手の購入意欲が分散されている」と同氏は語った。今後の見通しについて、同氏は「強気の数字」を見込んでおり、要因に「3%台後半の金利、地域雇用の着実な増加、恵まれた天候」を挙げた。

Market Activity Summary for July 2019						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Single Family	Listings	Active	Closings	Price	Price	
King	3,740	5,725	3,661	3,280	\$754,344	\$625,000
Snohomish	1,698	2,164	1,707	1,376	\$517,368	\$480,000
Pierce	1,773	2,107	1,870	1,591	\$407,491	\$370,000
Total	7,211	9,996	7,238	6,247	\$559,734	\$491,667

伸び続ける地域航空の需要

Puget Sound Regional Council (PSRC、ピュージェット湾地域審議会)による新たな調査によると、地域内の航空路線に対する需要の高まりはとどまる兆しが無いようだ。同報告書は、近年の人口や雇用、所得の増加が、地域航空の需要を牽引していると指摘する。地域内の旅客需要は、2018年の2400万人から2050年までには4930万~5560万人に増加する見通し。

シアトル・タコマ国際空港は、施設への投資を進めており、今後10年にわたり需要増加に対応していくほか、州全体の委員会でも、長期的なニーズに備えて、第2の民間機専用空港の建設用地を評価検討中だ。Portは最近設立されたこの全州委員会を支援し、今後の航空施設の選択肢を評価していく。

Breakouts! – Residential SOLD Average

July 2019 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2019 VS
	July 2019	July 2018	2018
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 447,927	\$ 420,534	6.51%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 516,936	\$ 510,068	1.35%
West Seattle (140)	\$ 689,772	\$ 717,036	-3.80%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 735,118	\$ 692,208	6.20%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,147,823	\$ 1,288,031	-10.89%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,177,057	\$ 1,239,040	-5.00%
*Belltown-Downtown Seattle (701)	\$ 931,429	\$ 784,748	18.69%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 830,938	\$ 845,104	-1.68%
North Seattle (710)	\$ 940,741	\$ 926,224	1.57%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 792,252	\$ 896,056	-11.58%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,580,996	\$ 3,698,086	-30.21%
Mercer Island (510)	\$ 1,977,917	\$ 1,913,575	3.36%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,113,368	\$ 1,161,394	-4.14%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 642,072	\$ 660,660	-2.81%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,137,264	\$ 1,018,023	11.71%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,497,805	\$ 1,421,702	5.35%
Redmond (550)	\$ 1,023,656	\$ 1,003,567	2.00%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 960,918	\$ 983,335	-2.28%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 909,965	\$ 896,324	1.52%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 717,283	\$ 748,278	-4.14%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 617,654	\$ 618,338	-0.11%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 546,913	\$ 524,662	4.24%

*Condominium SOLD Average

住宅購入にかつてない確信を持つ今日のアメリカ人

7月の住宅売上の信頼度が2.2ポイント上昇したのは、家を購入・売却するならば今が好機と考えるアメリカ人が増えたためであることが、ファニーメイが発表した最新の住宅購入センチメント指数(HPSI)で明らかになった。ファニーメイのシニアバイスプレジデント兼チーフエコノミストであるDoug Duncan氏によると、住宅供給不足と価格高騰が続くにも関わらず、HPSIが最高水準を更新したのは、雇用への強い信頼と低金利の住宅ローンに対する期待が後押ししているという。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
August 15, 2019	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.25%	2.875%	2.875%	3.75%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.387%	3.784%	3.121%	3.893%

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