

## 「11月のサプライズ」で「買い手殺到」、販売件数と価格も上昇

NWMLSのブローカーの報告によると、11月は「買い手の殺到」による希少在庫の争奪戦で、販売契約件数は前年比7%増となった。キング郡、ピアス郡、スノホミッシュ郡からなるピュージェット湾3郡地域では、双方合意済みの契約件数がこれをさらに上回り(9.2%増)、なかでも首位のスノホミッシュ郡では約12%も急増した。

中央価格も前年および10月から大幅に上昇した。11月の販売件数7216戸(前年比5.5%増)を見ると、地域全体の販売価格は43万4900ドルで、前年同月から約10%上昇。10月との比較では、先月の戸建て住宅およびマンションの販売価格(合計値)は3.5%上昇した。

11月の販売契約件数7%増は、11月期の対前年比の数字としては2016年11月以来最高。2017年は前年比1.6%増と控えめな数値だった一方、昨年との比較では10%以上減少した。

「在庫に追加された新規登録物件は15%近く減少した」と語るのは、Coldwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏。MLSブローカーが追加した新規登録物件は5437戸で、1年前に23郡を対象とするMLS市場地域に追加された居住用物件6399戸をはるかに下回る。新規登録物件数と契約件数の不均衡により、供給月数はわずか1.58ヶ月分に落ち込み、システム全体で昨年12月以来の低水準となっている。

月末時点でブローカーが報告した売り出し中物件総数は1万1366戸で、12ヶ月前の売り出し中物件1万5830戸から28%以上も減少した。11月の在庫数は、10月から約21%減少した。

「住宅市場は、各市場地域で売買の75%を占める手頃な中価格帯物件が、事実上の完売状態」とJohn L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は語る。通常12月の新規登録物件は最低水準になること、また売れ残り物件数も低水準であることから、Scott氏は「冬場でもプレッシャーは大きい」と語る。このプレッシャーにより、手頃な中価格帯の住宅価格が上昇しているとScott氏は指摘し、春先に新規登録物件が増えるまで沈静化の目処は立たないと見る。

Woodinvilleに拠点を構えるVillage Homes and PropertiesオーナーのDean Rebhuhn氏は、11月の登録物件と販売件数の数字は、手頃な値段を求める買い手の購入志向を引き続き示していると語る。「予算とライフスタイルに合う住宅を求めて、買い手は北部、南部、東部に流れている」と同氏は指摘した。

仮に住宅ローン金利が4%未満にとどまり、一方で価格上昇と在庫不足が続いた場合、Grady氏は「2020年の住宅市場は、2019年超えの好景気になる可能性もあり、住宅価格が再上昇し7%以上の値上がりさえもありうる」と語った。これは売り手には朗報と同氏は語るとともに、「買い手は現在の記録的な低金利を活用すべきだ」と付け加えた。

### Market Activity Summary for November 2019

	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active				
King	1,736	3,487	2,695	2,510	\$744,934	\$612,000
Snohomish	906	1,436	1,299	1,128	\$507,230	\$471,747
Pierce	865	1,326	1,398	1,186	\$418,202	\$373,000
<b>Total</b>	<b>3,507</b>	<b>6,249</b>	<b>5,392</b>	<b>4,824</b>	<b>\$556,789</b>	<b>\$485,582</b>

## ワシントン州の安全な都市

ワシントン州に住むのに安全な都市をお探しの方、新たな調査ではデュバル市(Duvall)が首位を獲得している。人口8000人弱の同市は、Security Baronによるワシントン州の安全な都市トップ50の最上位に選ばれた。同調査は、ワシントン州の116都市を対象に、凶悪犯罪、強盗、窃盗、放火などを含むFBIの犯罪率ランキングに加え、平均所得や警察に従事する住民数な

どを分析した。デュバル市の凶悪犯罪は1000人あたりわずか0.51件、窃盗犯罪は1000人あたり3.94件で、これらが首位獲得に貢献した。そのほか上位5都市にランクインしたのは、バックリー市(Buckley)、コンネル市(Connell)、サマミッシュ市(Sammamish)、オークハーバー市(Oak Harbor)。

## Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2019 VS
	Dec. 2019	Dec. 2018	2018
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 433,499	\$ 414,546	4.57%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 522,392	\$ 507,510	2.93%
West Seattle (140)	\$ 674,903	\$ 721,571	-6.47%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 668,681	\$ 636,839	5.00%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,399,976	\$ 1,121,540	24.83%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,150,642	\$ 1,167,452	-1.44%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 718,417	\$ 766,163	-6.23%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 817,657	\$ 868,035	-5.80%
North Seattle (710)	\$ 853,598	\$ 913,200	-6.53%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 669,531	\$ 810,189	-17.36%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,529,905	\$ 2,550,749	-0.82%
Mercer Island (510)	\$ 2,071,115	\$ 2,158,944	-4.07%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 984,186	\$ 974,098	1.04%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 592,768	\$ 630,072	-5.92%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,051,775	\$ 900,892	16.75%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,452,946	\$ 1,387,096	4.75%
Redmond (550)	\$ 1,103,747	\$ 913,860	20.78%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 958,907	\$ 964,350	-0.56%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 835,295	\$ 877,124	-4.77%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 686,198	\$ 706,049	-2.81%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 606,705	\$ 590,301	2.78%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 510,745	\$ 484,510	5.41%

\*Condominium SOLD Average

## 2020年のローン上限額が増額されました

キング郡/スノホミッシュ郡/ピアス郡

戸建て住宅: 74万1750ドル

2世帯住宅: 94万9610ドル

3世帯住宅: 114万7800ドル

4世帯住宅: 142万6450ドル

Mortgage RightのGina Brownは、さまざまなローンをご用意して皆様の住宅購入を支援します。

コンベンショナルローンやFHA、VA、USDAなどもご提供いたします。さらに、ノンコンフォーミングローン、コンストラクションローン、ブリッジローン、投資目的の転売向けの「ハードマネー」ローンやホームエクイティラインオブクレジットのご活用もお手伝いします。

Gina Brown (NMLS#115337)

Senior Loan Officer

425-766-5408

gina@gmgloan.com

www.loansbvqina.com



### Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)

December 9, 2019	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.50%	2.875%	3.00%	3.875%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.640%	3.682%	3.247%	3.938%

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