

## 主要指標が告げる好調な夏市場、買い手も「ほっと一息」

6月は、在庫、販売契約件数、住宅価格がすべて1年前に比べて増加・上昇したことが、NWMLSの最新レポートで明らかになった。ワシントン州の23郡を対象とする同レポートでは、新規登録物件と販売件数がいずれも対前年比で減少した。

「明らかに市場の沈静化が見られる。『加熱市場』が遠ざかり、昨年と比べて市場調整が進んでいるのは間違いない」とColdwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏は語る。「ここしばらくでは今が一番の買い時で、買い手にもやや安堵感が生まれているとはいえ、まだまだ売り手市場だ」と同氏は加えた。また買い手の中には、複数のオファー競争や、住宅審査の放棄を検討したり、さらには金銭的理由からキング郡以外で家探しを余儀なくされる人々もいるという。

MLSの統計データによると、キング郡で先月販売された戸建て住宅とマンションの中央価格は63万7675ドル。ピアース郡の中央価格は37万2500ドルで、キング郡の58%程度。キトサップ郡は38万7000ドルで、キング郡の販売価格の約60%。

今年上半期の全住宅の中央価格は42万4517ドルで、2018年上半期の40万5000ドルから4.82%上昇した。

住宅購入希望者の選択肢は広がり、月末時点の売り出し中物件は1万6800戸と、昨年同月より約9.5%増加した。ブローカーが同月中に加えた新規登録物件は1万1977戸で、1年前の1万3153戸ならびに5月の1万4689戸のいずれからも減少した。

NWMLSの統計データによると、キング郡の6月末時点の売り出し中物件は5931戸で、2012年同月の6500戸以来最多記録に達した。

「毎年夏場は新規登録物件と契約件数が最高水準に達する。5月に新規登録物件が急増したが、その後6月はオフィス街近郊エリアで通常の季節性周期に戻っている」とコメントしたのはJohn L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。

NWMLSの最新レポートへのコメントとして、Washington Center for Real Estate Research理事のJames Young氏は「高速道路 I-5沿いでは、低金利と在庫不足という最悪の状況が継続しており、住宅価格の二桁台の上昇も続いている」と語った。

本調査では、ミレニアル富裕層は調整後総所得が10万ドル以上の35歳未満人口と定義される。

## Breakouts! – Residential SOLD Average

June 2019 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$		2019 VS 2018
	June 2019	June 2018	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 437,692	\$ 432,241	1.26%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 522,852	\$ 501,471	4.26%
West Seattle (140)	\$ 718,148	\$ 713,952	0.59%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 747,223	\$ 756,135	-1.18%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,148,024	\$ 1,377,678	-16.67%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,203,586	\$ 1,394,098	-13.67%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 797,267	\$ 853,853	-6.63%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 896,758	\$ 937,346	-4.33%
North Seattle (710)	\$ 915,834	\$ 966,517	-5.24%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 769,825	\$ 868,130	-11.32%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,573,246	\$ 2,845,049	25.60%
Mercer Island (510)	\$ 2,236,992	\$ 1,946,391	14.93%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,168,828	\$ 1,143,324	2.23%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 629,642	\$ 647,699	-2.79%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,180,936	\$ 1,240,427	-4.80%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,485,252	\$ 1,658,358	-10.44%
Redmond (550)	\$ 918,961	\$ 956,521	-3.93%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 935,905	\$ 964,385	-2.95%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 909,489	\$ 889,131	2.29%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 696,871	\$ 723,012	-3.62%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 680,048	\$ 616,270	10.35%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 548,832	\$ 524,743	4.59%

\*Condominium SOLD Average

Market Activity Summary for June 2019						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos						
King	4,381	5,931	3,931	3,357	\$780,172	\$637,675
Snohomish	1,756	2,163	1,722	1,447	\$535,420	\$488,950
Pierce	1,892	2,045	2,017	1,622	\$412,213	\$372,500
<b>Total</b>	<b>8,029</b>	<b>10,139</b>	<b>7,670</b>	<b>6,426</b>	<b>\$575,935</b>	<b>\$499,708</b>

## 別荘購入を検討している世代は？

別荘購入といえば高齢富裕層のすることだと思われがちだが、Vacasaの最近の調査によると必ずしもそうとは限らないようだ。

実際には、多くの年配ミレニアル世代や若手ジェネレーションX世代が別荘購入を検討しており、投資のチャンスとして関心を寄せている。購入見込み客の4分の1は、20代から30代の世代が占める。

別荘購入を真剣に検討中の721名を対象としたVacasaの調査では、若手購入層は投資物件の所有が重要な動機となる一方、高齢購入層は個人利用目的でセカンドハウスを購入する傾向が強いようだ。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
July 12, 2019	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Regional Breakdown				
Average Rates	3.625%	3.25%	3.125%	3.875%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.689%	4.384%	3.613%	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

## ミレニアル富裕層、ワシントン州へ

ワシントン州へ移り住むミレニアル富裕層の人口は、カリフォルニア州を除けば全米最多であることが、新たに公表された分析調査で明らかになった。本調査は、ファイナンシャルプランニングの情報サイト「SmartAsset」が、入手可能なIRS（アメリカ合衆国内国歳入庁）の最新データをもとに実施した。その結果、1年間でワシントン州に転入したミレニアル富裕層は1920人の純増だった。この内訳は、ミレニアル富裕層の転入5729名、転出3809名。ワシントン州の人口流入を唯一上回るカリフォルニア州では、ミレニアル富裕層の純増は3597人。