

## 買い手の「環境は改善」するも競争増す住宅市場

ある業界トップが NWMLS の最新統計データに対するコメントとして指摘したところによると、昨年春の活況ぶりには及ばないかもしれないが、ワシントン州西部の住宅市場は活性化しつつある。

Windermere Real Estate/East, Inc. 社長の Matt Deasy 氏は、キング郡の戸建て住宅の販売分析から、5 月中に販売された物件 10 戸のうち 7 戸は売り出し期間が 15 日以下と伝えている。また同氏は、同郡では登録物件の半数以上 (55%) が提示価格かそれ以上の値段で売れており、この割合は 2018 年 7 月以来最高であると指摘した。

NWMLS の数値では、管轄地域 23 郡全域における先月の販売契約件数は 1 万 2006 戸で、1 年前の双方合意済み契約数 1 万 2168 戸とほぼ並んだことが示された。また 9 郡では増加が記録された。

販売状況を示すあと 2 つの指標、すなわち新規登録物件と販売件数については、1 年前から微増が見られた。ブローカーは 5 月中に 1 万 4689 戸の新規登録物件を在庫に追加し、12 ヶ月前から 165 戸増加。販売件数は対前年比で約 1.6% 増加した (2018 年 5 月の 9011 戸から先月は 9153 戸)。

John L. Scott Real Estate 会長兼 CEO の J. Lennox Scott 氏は、良好な借り入れ条件に加えて、「在庫増加と継続的な雇用増加が 4 月の市場を勢いづけ、5 月の好調な結果をもたらした」と語る。また Scott 氏は、多くの地域で在庫が増加した一方で、一定の価格帯では登録物件の不足がまだ深刻であると指摘する。

在庫は 1 年前から 24.5% 回復し、ブローカーたちは契約件数 1 万 2006 戸を上回る 1 万 4689 戸の新規登録物件を追加した。MLS の 5 月期報告では、月末時点の売り出し中物件は 1 万 6133 戸で、前年の 1 万 2956 戸から増加。キング郡は在庫増の最多記録を達成し、62% を超える増加を見せたものの、同郡や複数の郡の供給はいまだ 2 ヶ月分未満に留まる。

「シアトル都市圏の住宅価格は、1 年前よりはまだ低いとはいえ、その差はわずかにすぎない」と Windermere Real Estate 社長の OB Jacobi 氏は述べたうえで、「先月に金利が大幅に低下したおかげで、住宅価格は年末まで上昇傾向が期待できるが、そのペースはここ数年よりもはるかに穏やかになるだろう」と言い添えた。

「いまは 1 年で買い手が最も活発になる 4 ヶ月間の真っ只中にある」と語るのは Scott 氏。「売り手は自宅の見た目やマーケティング戦略、ブローカーとの連携などをすべて万全の状態にしておくことをお勧めします」と同氏は付け加えた。

### Market Activity Summary for May 2019

	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Single Family	Listings	Active	Closings	Price	Price	
King	5,483	5,785	4,196	3,378	\$785,368	\$645,000
Snohomish	2,157	2,052	1,725	1,396	\$522,196	\$476,025
Pierce	2,347	2,000	2,081	1,470	\$410,616	\$365,000
<b>Total</b>	<b>9,987</b>	<b>9,837</b>	<b>8,002</b>	<b>6,244</b>	<b>\$572,727</b>	<b>\$495,342</b>

## 全米で今最も注目されている住宅市場はタコマ

不動産仲介会社 Redfin が 5 月下旬に公表したレポートを KOMO News が伝えたところによると、タコマは今最も注目されている住宅市場だという。シアトルから 35 マイル圏内にある住宅の半数が 5 月中に 2 週間以内で売却されており、典型的な住宅はわずか 1 週間余りで買い手が付く状態だ。また Redfin は、タコマの在庫月数は 5 月第 1 週時点でわずか 1.3 ヶ月分とも伝えている。これは全米でも最低の供給量だ。5 月 19 日までの 4 週間にタコマ市内で売却された住宅のほぼ半数は、提示価格を上回る金額で売れており、サンフランシスコ、オークランド、

サンノゼを除いた都市では最多となる。Redfin によると、買い手の注目を集めている大きな理由は、シアトルは高すぎて手が出ないためだという。シアトルの住宅の販売中央価格が 59 万 5000 ドルなのに対し、タコマは 37 万ドル。

## Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2019 VS
	May 2019	May 2018	2018
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 465,281	\$ 430,086	8.18%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 512,385	\$ 506,428	1.18%
West Seattle (140)	\$ 754,479	\$ 790,512	-4.56%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 714,528	\$ 702,949	1.65%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,199,808	\$ 1,334,612	-10.10%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,192,579	\$ 1,278,611	-6.73%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 734,509	\$ 872,686	-15.83%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 892,595	\$ 943,069	-5.35%
North Seattle (710)	\$ 991,996	\$ 969,095	2.36%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 727,184	\$ 789,027	-7.84%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,332,638	\$ 2,969,142	12.24%
Mercer Island (510)	\$ 2,063,642	\$ 2,058,014	0.27%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,076,828	\$ 1,103,799	-2.44%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 671,501	\$ 700,331	-4.12%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,031,765	\$ 1,144,962	-9.89%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,540,007	\$ 1,459,621	5.51%
Redmond (550)	\$ 1,019,635	\$ 1,049,261	-2.82%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 929,425	\$ 977,978	-4.96%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 878,057	\$ 860,704	2.02%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 731,135	\$ 763,506	-4.24%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 631,677	\$ 635,331	-0.58%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 526,755	\$ 535,794	-1.69%

\*Condominium SOLD Average

## ゴールドマンサックス、FRBの年内利下げ無しとの見方

「非常に判断が難しいところだが、FOMC (連邦公開市場委員会) は年内のフェデラル・ファンドレート (FF 金利) を据え置くこと我々は見ている」と同行のチーフエコノミスト Jan Hatzius 氏は述べている。

Jerome Powell 議長は先週、米連邦準備理事会 (FRB) は「経済拡大を持続するために適切に行動する」と発言。ゴールドマンサックスは、これは今後の利下げを強く示唆するものではないと見る。

CME FedWatch ツールによると、フェデラルランド (FF) 金利先物市場は 70% 近い可能性で 7 月の利下げを、また約 60% の確率で年内 3 回の利下げを予想している。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
June 10, 2019	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
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