© Mariko Mitsui Real Estate

MARIKO MITSUI

What's in Style?

Your Style Your Dream Your Home

Volume 3 2019 Issue

大雪で冷え込むワシントン州西部周辺の2月住宅販売

シアトルで50年ぶりの大雪を記録した2月は、当月の住宅販売に明らかな冷却効果をもたらしたというのが、NWMLSメンバーの一致した見方である。先月の統計データでは、住宅販売契約件数が前年同月比で14%近い落ち込みを示した。

悪天候にも関わらず、ブローカーが同月中に在庫に追加した新規登録物件は6247戸で、1年前より1037戸減少した。月末時点にNWMLSメンバーが報告した売り出し中物件総数は1万1275戸で、12ヶ月前から42.3%増と力強い伸びを見せた。 MLS対象地域23郡のうち13郡では、在庫の前年比増が報告された。

NWMLSのデータによると、システム全体の在庫月数は約2.2ヶ月分で、そのうち4郡（キトサップ郡、ピアース郡、スノホミッシュ郡、サーストン郡）は2ヶ月分未満の供給となっている。キング郡は2ヶ月分を若干上回った（2.09ヶ月分）。

先月引き渡しが完了したエリア全体の一戸建て住宅およびコンドミニアム5145戸の中央価格は、1年前から5.7%伸び、38万5000ドルから40万7000ドルへ上昇した。1月と比較すると、価格は6.6%上昇した。一戸建て住宅の価格が7.44%上昇した一方で、コンドミニアムの価格はほぼ横ばい（約1.3%上昇）となった。

キング郡では、1年前から2.4%近い価格上昇がブローカーから報告された。中央価格は1年前から1万4000ドルも高騰し、59万ドルから60万4000ドル。 1月と比較すると6.9%の価格上昇を示した。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、複数のオファーが殺到する市場の再来について次のようにコメントしている。「2月の大雪でしばし中断したものの、住宅市場は春に向けて再び激化している」と同氏は語り、「熱心な買い手は雪にも屈しない。市場は活況の春相場に向かっている」と述べた。

「1月から2月の間に、キング郡／スノホミッシュ郡／ピアース郡の3郡では住宅価格が大幅に上昇し、昨年5月に始まった住宅価格の前月比割れに終わりを告げた」と語るのは、Windermere Real Estate社長のOB Jacobi氏。同氏は、この価格上昇は「かなり想定外で、12月の金利低下の結果ではないかと思われる」と語った。Jacobi氏は、これをトレンドの始まりと見るのは時期尚早と考えるものの、「昨年夏に始まった価格上昇鈍化の終焉を示唆する可能性がある」と述べた。

販売活動の活性化を受け、Scott氏は買い手に対し、希望する住宅を獲得するための準備の重要性を強調した。「資格を持つブローカーと協力し、住宅ローンの貸手から完全な保証を確保し、新着物件の通知サービスに登録して、この春に成功をつかみましょう」と同氏は語った。

Market Activity Summary for February 2019

	Listings			Closing Sales		
Single Family Homes & Condos	New Listings	Total Active	Pending	# of Closings	Average Price	Median Price
King	2,381	3,744	2,278	1,795	$702,378	$604,000
Snohomish	914	1,375	1,029	843	$493,962	$454,995
Pierce	1,025	1,486	1,290	901	$388,635	$350,000
Total	4,320	6,605	4,597	3,539	$528,325	$469,665

中央価格の住宅購入に必要な収入

いまやシアトル・タコマ地域で中央価格帯の住宅を購入するには、10万5367ドルの年収を必要とすることが、カリフォルニア拠点の住宅ローン情報提供会社HSH.comにより明らかになった。シアトル・タコマ・ベルビュー市場の中央価格帯の住宅は、2018年第4四半期時点で48万9600ドルの値をつけた（National Association of Realtors調べ）。ここで注意したいのが、この年収は9万8000ドル近い20%の頭金を払える上での必要額だということだ。10%しか頭金を払えない場合、必要な年収は12万2484ドルになる。

シアトルは、全米で7番目に住宅価格が高い都市である。全米の上位50の大都市では、ピッツバーグが最も安い。必要な年収はわずか3万7660ドルだ。 住宅の中央価格は14万1625ドルである。案の定、サンノゼは最も高額だ。ここでは中央価格（125万ドル）の住宅購入に年収25万ドルが必要とされる。

Breakouts! – Residential SOLD Average

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

Area (Area Code)	Average $ Feb. 2019	Average $ Feb. 2018	2019 VS 2018
Auburn-Federal Way (110-310)	$ 417,116	$ 391,524	6.54%
Kent-Maple Valley (320-340)	$ 495,783	$ 473,063	4.80%
West Seattle (140)	$ 658,435	$ 742,048	-11.27%
SODO-Beacon Hill (380-385)	$ 690,014	$ 682,464	1.11%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	$ 908,145	$ 1,037,846	-12.50%
Queen Anne-Magnolia (700)	$ 1,240,561	$ 1,220,302	1.66%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	$ 904,863	$ 950,961	-4.85%
Ballard-Greenlake (705)	$ 814,151	$ 838,251	-2.88%
North Seattle (710)	$ 865,268	$ 984,125	-12.08%
Shoreline/Richmond Beach (715)	$ 660,056	$ 872,972	-24.39%
Bellevue Downtown (520)	$ 2,657,773	$ 3,472,584	-23.46%
Mercer Island (510)	$ 2,072,267	$ 2,112,326	-1.90%
Bellevue South-Newcastle (500)	$ 1,078,646	$ 1,100,616	-2.00%
Renton Highlands-Downtown (350)	$ 634,282	$ 547,821	15.78%
Microsoft-Bellevue East (530)	$ 987,799	$ 1,148,931	-14.02%
Kirkland Downtown (560)	$ 1,303,331	$ 1,498,809	-13.04%
Redmond (550)	$ 739,347	$ 873,821	-15.39%
Issaquah-Sammamish (540)	$ 877,122	$ 929,722	-5.66%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	$ 888,843	$ 862,017	3.11%
Bothell North-Mill Creek (610)	$ 710,348	$ 712,044	-0.24%
Edmonds-Lynnwood (730)	$ 598,995	$ 611,581	-2.06%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	$ 484,438	$ 498,100	-2.74%

*Condominium SOLD Average

上昇を続けるホームエクイティ

住宅所有者は引き続きエクイティを形成しつづけており、これはとりわけ金利が下落するにつれて、多額のホームエクイティローンの存在を意味するかもしれない。 CoreLogicの最新レポートによると、2017年第4四半期から2018年第4四半期にかけて、米国の住宅所有者は平均9700ドルのエクイティを獲得した。これは年率8.1%の上昇に相当し、2017年第4四半期以降で総額6784億ドルの増加になる。

ホームエクイティの水準はほぼすべての州で上昇しており、西部地域で最大の上昇が見られるとCoreLogicは報告している。ワシントン州は平均1万7000ドルだった。

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®)

March 14, 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

Mariko Mitsui CRS, ABR
Certified Residential Specialist
FIVE STAR Agent 2009-2013
2013 Chairman's Circle Award
425-765-8742
marikom@johnlscott.com
www.marikomitsui.com
John L. Scott REAL ESTATE
11040 Main Street, Suite 200
Bellevue, WA 98004