

ワシントン州西部の住宅供給不足、意欲的な 買い手同士の競争に拍車

「人々が移り住んでくると、住宅価格は上昇し続け、在庫不足が発生する。これが我々の迎える未来だ。」NWMLSの10月統計データを受けて、ギグハーバー市にあるRE/MAX NorthwestのプリンシパルマネージングディレクターDick Beeson氏はこう発言した。

NWMLS理事であるBeeson氏のほか、MLSトップ陣も在庫不足に言及しており、これを「新たな常識」と呼ぶ声もある。長引く供給水準の低下は「買い手有利の市場を待望し続ける買い手には実に苛立たしい状態」とBeeson氏は言い、「そのような買い手市場は当面訪れないだろう」と付け加えた。

MLS管轄地域23郡の在庫月数は、全体で1.73ヶ月分というデータが出ている。そのうち10郡は、大半がピュージェット湾地域内にあるが、戸建て住宅およびマンションの在庫月数が2ヶ月分に満たない。NWMLSの記録では、戸建て住宅とマンションの供給が3ヶ月分を超えたのは、2015年2月に3.5ヶ月分を若干超えたのが最後だ。

乏しい選択肢にもかかわらず需要は旺盛で、10月は販売契約件数(9517戸)が新規登録物件(8394戸)を上回った。9つの郡では、契約件数が12ヶ月前から二桁台の増加を見せた。

「最新データは、確かに『新常識』という認識を裏付けているように見え、我々も同様のトレンドが続くと考えている」とColdwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏は語る。「在庫は1.7ヶ月分から2.3ヶ月分の間で推移しており、多くの地域では販売価格の中央値が安定しつつある」と同氏は言う。また「これらの要因に加え、地域経済の見通しも引き続き明るい。例えば、好調な雇用拡大予測や空前の低金利、さらに建築瑕疵に関する今年の法改正を受けた(賃貸用ではなく分譲用の)新築マンションの建設計画などがそうだ。これらはすべて、「均衡市場」の在庫月数はもはや4~6ヶ月分ではなく、わずか2ヶ月分という新常識を示唆していると述べた。

NWMLSの統計データの販売価格は、依然として金額に開きがあるが、これは異なる郡の比較に限らず、多くの郡で郡内格差が発生している。

キング郡を例に挙げると、先月販売された2757戸の中央価格は60万5000ドルで1年前から約1.4%下落した。キング郡内を見た場合、NWMLSが区分する30地域の中央価格は、37万1000ドル(デモイン/レドモンドビーチ)から189万2500ドル(I-405西側のベルビュー)まで大きく開きがある。

さらに前年比の価格変動率を見ると、20%近い下落率(バッシュン)から、21%を超える上昇率(I-405西側のベルビュー)までその差は広がる。

Market Activity Summary for October 2019

	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active				
King	3,013	4,808	3,211	2,757	\$741,621	\$605,000
Snohomish	1,316	1,912	1,508	1,268	\$524,503	\$475,000
Pierce	1,300	1,764	1,579	1,366	\$400,360	\$360,000
Total	5,629	8,484	6,298	5,391	\$555,495	\$480,000

アメリカのベスト・スモールシティ

最近の調査で、サマミッシュ市がアメリカのベスト・スモールシティにランク入りした。この調査は、WalletHubがアメリカの人口2万5000人から10万人の都市1200以上を対象に、住居費や教育制度の質、1人当たりのレストランの件数など、住みやすさを評価する42項目の指標で比較している。これらの指標は、さらに値ごろ感、経済の健全性、教育・健康、生活の質、治安という5つのカテゴリーに分類される。

サマミッシュ市は、経済の健全性で全米5位、また治安、教育・健康でも平均を上回った。この調査によると、サマミッシュ市は総合で全米3位にランク入りした。ピュージェット湾郊外にある他の都市も高得点を獲得し、ポセリス市とカークランド市はいずれも27位と互角の勝負となり、レッドモンド市とイサクア市も上位10%にランク入りした。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2019 VS 2018
	Oct. 2019	Oct. 2018	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 440,789	\$ 426,531	3.34%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 518,579	\$ 507,626	2.16%
West Seattle (140)	\$ 695,921	\$ 647,623	7.46%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 709,607	\$ 656,735	8.05%
E.lake-Madison-Capitol Hill (390)	\$ 1,231,859	\$ 1,218,115	1.13%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,360,246	\$ 1,182,921	14.99%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 988,235	\$ 795,335	24.25%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 832,493	\$ 860,032	-3.20%
North Seattle (710)	\$ 1,000,663	\$ 944,188	5.98%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 664,910	\$ 676,601	-1.73%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,032,063	\$ 2,847,501	6.48%
Mercer Island (510)	\$ 1,834,254	\$ 2,142,738	-14.40%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,038,906	\$ 1,160,971	-10.51%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 594,789	\$ 583,354	1.96%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,098,097	\$ 1,113,215	-1.36%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,389,706	\$ 1,331,578	4.37%
Redmond (550)	\$ 957,114	\$ 959,028	-0.20%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 961,458	\$ 926,023	3.83%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 838,142	\$ 873,517	-4.05%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 712,419	\$ 731,957	-2.67%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 640,114	\$ 588,087	8.85%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 534,594	\$ 496,278	7.72%

*Condominium SOLD Average

頭金を家族や友人からの援助で

とどまる兆しの見えない住宅価格の上昇や、月々悪化する値ごろ感により、買い手予備軍が家族や友人にまで頭金の工面を頼る事態となっている。全米リアルター協会が発表した「2019 Profile of Home Buyers and Sellers」では、初めて住宅を購入した人々の3割以上が、頭金の準備に家族や友人の援助を受けたことが明らかになった。この事態は、頭金の支払い比率が低下しているにもかかわらず起きている。2019年の頭金の比率の中央値は、購入者全体で12%だったが、そのうち初めての住宅購入者は6%、住み替え購入者は16%だった。

Gina Brown (NMLS#115337)

Senior Loan Officer

425-766-5408

gina@gmgloan.com

www.loansbygina.com



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)

November 8, 2019	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Regional Breakdown				
Average Rates	3.625%	3.00%	3.125%	3.875%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.765%	4.587%	3.372%	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