

What's in Style?

NWMLSブローカー、秋市場に向けて買い手にチャンス到来を告げる

NWMLSのブローカーは契約件数、販売件数、販売価格ともに前年比増を記録したが、9月期の販売実績を取りまとめたレポートは、同時に在庫の前年比18%減も伝えている。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は「秋の住宅市場への移行は、購入者にとってチャンス到来」と語る。また同氏は在庫について「夏のピーク期より登録物件数は減るものの、競争も和らぐ」と付け加えた。

秋と冬は、通常は新規登録物件の売買取引が鈍化するものだが、Scott氏は「昨年よりも活発な冬市場になる模様」と語る。冬場の「在庫一掃」が始まれば、売れ残り物件は減少しつづけると同氏は予測する。

9月末時点でMLSブローカーが報告した売り出し中物件は1万5982戸で、前年同月の1万9526戸から18%減。

「9月の住宅市場は、ちょっとしたローラーコースター状態で、地域ごとに売れ行きが上下した」と語るのは、Windermere Real Estate社長のOB Jacobi氏。ピュージェット湾地域の4郡のうち、ピアース郡では高需要と低在庫で10%超の価格上昇となった。「手頃な住宅価格のおかげで、買い手が引き続きこのエリアに惹きつけられているが、この流入は価格上昇も招いている」と同氏は述べた。

MLSのデータによると、ピアース郡の先月の販売中央価格（37万9950ドル）は、キング郡の中央価格（59万3750ドル）よりも21万3800ドル割安だった。戸建て住宅価格（マンションを除く）の比較では、両郡の差額は27万5500ドルだった。

システム全体では価格は5%上昇し、1年前の40万ドルから42万ドルへ値上がりした。販売件数は、1年前から約4.4%増加（7630戸から7962戸）した。

「住宅価格が安定したことで、買い手に好機をもたらしている」とウッディンビル市にあるVillage Homes and PropertiesのオーナーDean Rebhuhn氏は語る。同氏は、価格は秋冬市場を通じて安定すると見込む。「新規雇用、ライフスタイルの変化、超低金利が、今後も市場の牽引要因となる」とRebhuhn氏は述べた。

NWMLSの最新データによると、販売契約件数は1年前から約9.8%上昇し、双方合意済み契約件数は8913件から9785件に増加した。ピュージェット湾地域4郡では、スノホミッシュ郡が最大の上昇率18.3%を記録した。

シアトルの場合、2012年の平均的な住宅購入者のホームエクイティは36万4000ドル増加、つまり461%も上昇したことが調査で明らかになった。とはいえホームエクイティの上昇率に関しては、タコマを超える都市は存在しない。調査によると、2012年にタコマで住宅を購入した人々は、ホームエクイティが何と1453%も上昇した。

Breakouts! – Residential SOLD Average

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

Area (Area Code)	Average \$		2019 VS 2018
	Sept. 2019	Sept. 2018	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 434,885	\$ 417,039	4.28%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 505,194	\$ 516,956	-2.28%
West Seattle (140)	\$ 710,336	\$ 752,138	-5.56%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 670,029	\$ 628,438	6.62%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,212,370	\$ 1,104,660	9.75%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,015,252	\$ 1,359,569	-25.33%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 648,636	\$ 853,665	-24.02%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 817,657	\$ 868,035	-5.80%
North Seattle (710)	\$ 1,099,273	\$ 1,071,733	2.57%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 679,537	\$ 637,043	6.67%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,345,154	\$ 3,438,949	-31.81%
Mercer Island (510)	\$ 2,234,113	\$ 1,766,286	26.49%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,086,485	\$ 1,082,068	0.41%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 561,562	\$ 587,930	-4.48%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,110,895	\$ 975,893	13.83%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,325,517	\$ 1,381,817	-4.07%
Redmond (550)	\$ 969,874	\$ 902,565	7.46%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 934,650	\$ 966,505	-3.30%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 881,502	\$ 840,392	4.89%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 708,057	\$ 719,764	-1.63%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 623,061	\$ 594,359	4.83%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 534,715	\$ 495,548	7.90%

*Condominium SOLD Average

Market Activity Summary for September 2019						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active				
King	3,525	5,431	3,151	2,506	\$725,112	\$593,750
Snohomish	1,520	2,156	1,546	1,255	\$510,601	\$470,000
Pierce	1,377	1,928	1,699	1,352	\$418,080	\$379,950
Total	6,422	9,515	6,396	5,113	\$551,264	\$481,233

2012年以降のホームエクイティ上昇率

住宅市場が底打ちした2012年にピュージェット湾地域で住宅購入した人々は、その後数十億ドルものホームエクイティを手に入れた。タコマ市は全米最大の上昇率を記録し、シアトルは金額ベースで全米2位の値上がり額となった。不動産仲介会社Redfinが公表した新たなレポートは、目玉の飛び出るような数字を伝えている。

人件費、住宅価格の押し上げ要因か

新築住宅の価格は、2012年以降上昇している。2019年春の住宅価格は1年前から2%上昇しており、その一因が建築費の上昇だ。

建築費の主な項目は、土地の購入と整地、建築許可の取得と審査、作業員の雇用、および建築資材の購入に関する費用である。このたび骨組みの2つの主要な材料である、木材と鋼鉄の価格が急騰した。1年前に比べ、2018年9月の木材価格は20%上昇、鋼鉄価格は14%上昇した。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)

October 11, 2019	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Regional Breakdown				
Average Rates	3.50%	3.00%	3.00%	3.75%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.640%	4.587%	3.247%	3.813%

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