© Mariko Mitsui Real Estate

MARIKO MITSUI

What's in Style?

Your Style Your Dream Your Home

Volume 4 2020 Issue

NWMLSの3月報告、新型コロナの世界的大流行による最初の混乱を表す

多くの業種と同じく、住宅用不動産も、春市場がちょうど活気づいたところで混乱を受け先行き不透明だ。 ワシントン州の23郡を対象とするNWMLSの3月販売実績は、予想に反せずまだら模様で、コロナ対策のガイドラインがブローカーの業務に影響した。

ワシントン州西部の3月住宅販売は、新規登録物件が2月を上回り、販売契約件数と販売件数も、ともに先月超えとなった。 価格は前年比で上昇した。 しかしNWMLSのブローカーは、最新報告の数字は、新型コロナのパンデミックが地域の不動産市場に与えた影響をまだ反映していないと強調する。

「3月26日付で施行された知事の『Stay Home（自宅退避）』命令の直接的な影響により、4月と5月はすべての数字がダウンする見込み」とColdwell Banker Bain社長兼 COOのMike Grady氏は語る。 また同氏は、4月と5月は市場が「正常化」するまでの「つなぎ期間」になると見るが、「我々全員がジェイ・インスリー知事の指示に皆が従うことが前提」と語った。

「地域の不動産市場は、新型コロナの脅威が広がるにつれて、3月下旬にちょっとした混乱状態に見舞われた」と語るのは、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。 「全州規模の命令を受けて、市場は数日間は事実上停止したが、不動産業界のガイドラインがソーシャル・ディスタンシング（社会的距離）を守るように調整されてからは、勢いを取り戻し始めた」と同氏は述べた。

これらの制約にもかかわらず、NWMLSのブローカーは3月に1万291戸の新規登録物件を追加、2月を2505戸上回り（31.2%増）、1年前の数字にもほぼ並んだ（1万516戸）。3月末時点でNWMLSデータベースに登録された売り出し中物件は9418戸で、12ヶ月前から22%近く減少したが、2月からは23%増加した。

3月の契約件数（双方合意済み契約）は軟調で、1年前から約13.5%減少した。 ブローカーが先月報告した契約件数は8880戸、これに対し前年同月は1万261戸。 2月と比べると、契約件数は525戸増加した。

システム全体では、販売件数は1年前とほぼ横ばいで（6735戸と6750戸）、年始の活況ぶりがうかがえる。

前月の販売件数の価格中央値は1年前から10.3%上昇し、41万5950ドルから45万8900ドルに値上がりした。 価格が前年割れしたのは2郡のみ（サンファン郡とフェリー郡）。

「ソーシャル・ディスタンシングのガイドラインを実施することで、買い手と売り手は3%台半ばという歴史的な低金利を有効活用できる。多くの価格帯で在庫が不足するなか、注目は依然として個々の新規登録物件に集まる。 仕事の進め方は変わったが、販売活動は勢いを取り戻し始めている」とLennox Scott氏は付け加えた。

Market Activity Summary for March 2020

Single Family Homes & Condos	Listings: New Listings	Listings: Total Active	Pending	Closing Sales: # of Closings	Closing Sales: Average Price	Closing Sales: Median Price
King	3,787	2,813	3,031	2,450	$776,296	$645,000
Snohomish	1,542	1,060	1,421	1,083	$544,307	$509,130
Pierce	1,637	1,203	1,566	1,099	$435,209	$404,000
Total	6,966	5,076	6,018	4,632	$585,271	$519,377

最も教育水準の高い都市

シアトルは全米で最も教育水準の高い都市のひとつであると、seattlepi.com が報じた調査が伝えた。AdvisorSmith が実施したこの調査では、シアトルは全米で最も教育水準が高い大都市の第7位を獲得。大都市の基準は、人口50万人以上の都市と定義されている。調査によると、25歳以上のシアトル市民のうち43.6%が学士号を、また16.8%が大学院の学位を持つ。米国全体では、35%が学士号、13.1%が大学院の学位を保有すると調査は伝えた。

Breakouts! – Residential SOLD Average

March 2020 (King/Snohomish County) SOLD Average

Area (Area Code)	Average $ Mar. 2020	Average $ Mar. 2019	2020 VS 2019
Auburn-Federal Way (110-310)	$ 509,275	$ 420,466	21.12%
Kent-Maple Valley (320-340)	$ 541,800	$ 510,581	6.11%
West Seattle (140)	$ 799,065	$ 708,468	12.79%
SODO-Beacon Hill (380-385)	$ 737,841	$ 688,420	7.18%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	$ 1,114,387	$ 1,198,111	-6.99%
Queen Anne-Magnolia (700)	$ 1,353,459	$ 1,252,918	8.02%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	$ 808,582	$ 1,294,548	-37.54%
Ballard-Greenlake (705)	$ 914,390	$ 831,754	9.94%
North Seattle (710)	$ 952,726	$ 961,796	-0.94%
Shoreline/Richmond Beach (715)	$ 698,106	$ 749,232	-6.82%
Bellevue Downtown (520)	$ 2,735,130	$ 2,865,035	-4.53%
Mercer Island (510)	$ 1,898,070	$ 1,726,425	9.94%
Bellevue South-Newcastle (500)	$ 1,103,088	$ 1,060,518	4.01%
Renton Highlands-Downtown (350)	$ 701,323	$ 638,772	9.79%
Microsoft-Bellevue East (530)	$ 1,290,794	$ 1,058,275	21.97%
Kirkland Downtown (560)	$ 1,639,318	$ 1,416,642	15.72%
Redmond (550)	$ 982,134	$ 1,089,202	-9.83%
Issaquah-Sammamish (540)	$ 969,175	$ 977,598	-0.86%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	$ 894,079	$ 888,608	0.62%
Bothell North-Mill Creek (610)	$ 793,087	$ 711,066	11.53%
Edmonds-Lynnwood (730)	$ 640,398	$ 610,178	4.95%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	$ 574,004	$ 486,545	17.98%

*Condominium SOLD Average

住宅ローン関連ニュース

住宅ローン金利は少し前の低水準に戻り、新型コロナウイルス危機の最中で春の住宅市場に買い手が殺到しているとはいえないものの、それでも家探しに繰り出す強者たちがいる。また、住宅ローンの借り換えで節約できる住宅保有者もまだ多数存在する。

3月の住宅ローン融資枠は5年ぶりの低水準となったことが、米抵当銀行協会（MBA）の調査で明らかになった。金融機関は、投資家がジャンボローンの不動産担保証券を買い控えていることから、流動性の大幅な低下に言及している。ジャンボローンとは、コンフォーミングローンの限度額 51万400ドルを超えたローン。

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®)				
April 15, 2020 Regional Breakdown	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Average Rates	3.125%	-	2.500%	-
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.259%	-	2.737%	-

****FHA loans and the 5/1 ARM's are not pricing right now due to liquidity issues with the Forbearance due to COVID 19
** Owner Occupied / Single Family Residence
740 credit score and 20% down payment for conventional