

## 売り手・買い手に豊富な機会、それでもブローカー いわく「遅れは禁物」

最新の住宅販売報告にコメントしたNWMLS関係者によると、ブローカーは2019年5月以来最多の新規登録物件を7月に追加したが、住宅購入者の繰越需要で在庫不足が続いている。

ワシントン州の23郡を対象とするNWMLSの7月期報告では、ブローカーが7月に追加した新規登録物件は1万2514戸と、1年前の1万1193戸から11.8%増加した。販売契約件数が14%近く急増した一方で、在庫は依然として1年前の水準を大きく割り込む(約39%減)。在庫月数に換算すると、システム全体の供給は約1ヶ月分(1.04ヶ月)に落ち込んだ。

NWMLSのブローカーが7月に報告した販売件数は9840戸で1年前から3%強増加、また2018年6月に記録した1万72戸以来最多の販売件数となった。戸建て住宅およびマンションを含む販売件数全体の価格は、12ヶ月前から12.8%増に跳ね上がり、42万9900ドルから48万4995ドルに上昇。戸建て住宅(コンドミニアムを除く)の価格は13.6%増(49万9950ドル)と急騰した一方で、マンション価格は前年比で約8.6%上昇した(38万ドル)。

NWMLS理事のJohn Deely氏は、7月の市況を「フル回転」状態と見なし、繰越需要と住宅ニーズがコロナの恐怖に勝ったと述べた。「キング郡では、戸建て住宅の新規登録物件が1年前から24%を超えて急増したものの、当月の在庫総数は過去10年で最低水準に落ち込んだ」と同氏は語った。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox. Scott氏は、キング郡、スノーホミッシュ郡、ピアス郡、キットサップ郡の先月の契約件数は、7月期の最高記録だったと語った。「売り手が最高値の中央価格を享受する一方で、買い手は史上最低の低金利を味方につけている。膨大な買い手準備軍に、在庫の事実上の完売状態という要因が重なり、すべての物件に複数のオファーが無い込んでいく感じだ」と嬉しい悲鳴を上げる同氏は「これは住宅用不動産市場における歴史的瞬間だ」と述べた。

「誰もがここぞとばかりに買っている」とWashington Center for Real Estate ResearchディレクターのJames Young氏は語る。「コロナ禍の影響や在宅勤務の浸透で、人々が割安な住宅価格や人口密度の低さを求めて、郊外や地方に移ることができるようになった」と同氏は語り、複数の都市周辺エリアの在庫減少を指摘した。「需要が供給を大きく超える状況は、当面続くだろう」と同氏は予測し、「在宅勤務が可能なら、余計なお金を払って職場の近くに住む理由があるだろうか?」と付け加えた。

エリア全体の中央価格は1年前から12.8%上昇し、わずか2郡(ジェファーソン郡とパシフィック郡)で価格が若干下落したに過ぎない。レポートで報告された23郡中14郡では、二桁増の価格上昇となった。

Market Activity Summary for July 2020						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active		Closings	Price	Price
King	4,680	3,877	4,277	3,420	\$807,178	\$670,000
Snohomish	1,817	1,095	1,930	1,504	\$580,727	\$546,450
Pierce	1,977	1,287	2,053	1,527	\$467,210	\$420,000
Total	8,474	6,259	8,260	6,451	\$618,372	\$545,483

## エネルギー費用の最も低い州

ワシントン州のエネルギー費用の平均額は全米で最も低いことが、新たに発表されたレポートで明らかになった。パーソナルファイナンス情報サイトWalletHubが実施した本調査によると、ワシントン州民がエネルギーや燃料に費やす月額平均は219ドルで、他のどの州よりも低かった。ワシントン州のエネルギー費用の平均額が低い主な理由は、安価な電力料金にある。

同州の比較的安価な電力コストは、割高な自動車燃料コストを補って余りある。ワシントン州の自動車燃料価格は全米で3番目に高額だが、他州の大半と比べると、州民は自動車をあまり使わず、よりエネルギー効率の高い乗り物を利用しているので、ガソリンやディーゼル燃料の出費が抑えられている。

## Breakouts! – Residential SOLD Average

July 2020 (King/Snohomish County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2020 VS
	July 2020	July 2019	2019
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 480,666	\$ 447,926	7.31%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 561,750	\$ 516,936	8.67%
West Seattle (140)	\$ 734,145	\$ 689,772	6.43%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 724,252	\$ 735,117	-1.48%
E.lake-Madison-Capitol Hill (390)	\$ 1,225,965	\$ 1,147,823	6.81%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,258,073	\$ 1,177,056	6.88%
*Belltown-Downtown Seattle (701)	\$ 829,179	\$ 931,429	-10.98%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 896,665	\$ 830,937	7.91%
North Seattle (710)	\$ 997,092	\$ 940,740	5.99%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 815,498	\$ 792,251	2.93%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,285,389	\$ 2,580,996	27.29%
Mercer Island (510)	\$ 2,026,042	\$ 1,977,916	2.43%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,119,791	\$ 1,113,367	0.58%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 708,106	\$ 642,072	10.28%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,298,878	\$ 1,137,263	14.21%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,583,435	\$ 1,497,804	5.72%
Redmond (550)	\$ 1,038,377	\$ 1,023,656	1.44%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 1,027,594	\$ 960,918	6.94%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 888,753	\$ 909,964	-2.33%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 761,489	\$ 717,282	6.16%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 710,614	\$ 617,654	15.05%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 607,102	\$ 546,912	11.01%

\*Condominium SOLD Median

## 住宅ローン金利のトレンド

大半の金融機関では、いまでも容易に3%を下回る30年固定金利を提示できることから、住宅ローン金利は非常に低い。

しかし、最近のトレンドや一般的なボラティリティ水準に対して、今日の市場は少々荒れ気味だ。金利は6月初旬以降のペースと同じ速さで上昇している。

より重要な質問は、この金利の急上昇は、今後の動きを占うものなのか、それとも通常の市場修正が少々行きすぎたに過ぎないのか、ということだ。この先どこかで、金利上昇は債権市場にはつきりと現れてくるだろう。現時点では、経済の実態および進行中のFRBによる景気支援策により、まだそこまで至っていないというのが大方の見方だ。

## Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)

August 13, 2020	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	2.625%	2.75%	2.250%	-
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	2.753%	3.016%	2.484%	-

\*\*\*\* 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

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

