

ワシントン州各地の不動産販売なお堅調、NWMLSブローカー語る

一部の不動産ブローカーは住宅の購入競争は休暇中にやや緩和すると予想するが、NWMLSの最新統計データは12月に向けて販売がいつになく活況であることを示している。

「住宅の購入ラッシュが起きている」と語るのは、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。「不動産販売は、通常は気温が下がるにつれて冷え込むものだが、買い手需要は依然高い。売れ残り在庫が少ないことから、市場に新しい住宅が出回るたびに一斉に注目が集まる」と同氏は語り、さらに「この強い需要はより手頃な中価格帯にみられ、高級住宅にも広がっている」と付け加えた。

11月の販売実績をまとめたNWMLSのレポートは、販売件数（約23%増）と価格（13.8%増）で力強い前年比増を示した。販売契約件数は2019年11月から7.9%増加、今年を物語る在庫の枯渇は先月も続き、登録物件は43%近く減少した。

在庫不足に対するコメントとして、NWMLSディレクターのMeredith Hansen氏は、買い手は競争への備えが必要と強調する。「受け入れられる可能性が最も高いオファーは、地元金融機関からブリアブルーバール（仮承認）済み、あるいは現金購入の買い手だ。買い手はまた、コンティンジェンシー（契約解除できる条件）を放棄するためにブラインスペクション（事前住宅診断）に備え、必要に応じて購入価格を上げる準備も必要だ」と、Keller Williams Greater Seattleのオーナー／指定ブローカーのHansen氏は語った。

MLSレポートにある23郡中13郡では、月末の供給が1ヶ月未満となった。全体的には、11月末の在庫は約3週間分（0.73ヶ月）で、多くのアナリストが均衡市場の判定基準とする4〜6ヶ月分をはるかに下回る。

活発な販売を示す指標のひとつが、新規登録物件数に対する販売契約件数の比率だ。11月の販売契約件数は8,584戸で、同月に地域全体で6,425戸となった新規登録物件数を上回り、今年の大半を通じて報告されたパターンが続いている。新規登録物件が契約件数を上回ったのは、今年はずが2ヶ月（3月と4月）で、売り出し中物件の供給の枯渇をもたらした。

WoodinvilleにあるVillage Homes and Propertiesのブローカー・オーナーDean Rebhuhn氏は「『コロナ・エフェクト』で購入者は屋内、屋外ともにより広いスペースを求めている」と語る。また同氏は「フルタイムであれパートタイムであれ、在宅勤務や自宅学習はニューノーマル」と語り、買い手はこういったライフスタイルの変化に対するソリューションを、郊外や地方に見出していると指摘した。

先月の販売件数8,875戸の価格は、2019年11月から14%近く上昇して\$434,900から\$495,000。レポートにある23郡中17郡では、2019年11月と比較して二桁増の価格上昇となった。

Kitsap郡は、販売契約件数、販売件数および価格が二桁増となった地域のひとつだ。「動きの速い市場での競争は熾烈で、買い手は今や払い戻し不可の手付金を払い、インスペクションやローンのキャンセル条件を放棄している。これは過去の市場と比べて前例のないことだ」とRE/MAX Platinum Servicesのブローカー／オーナーFrank Leach氏は述べた。

Market Activity Summary for November 2020

	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active				
King	2,305	2,867	2,846	3,098	\$850,236	\$685,000
Snohomish	904	527	1,291	1,380	\$579,100	\$538,475
Pierce	1,080	680	1,546	1,516	\$484,014	\$436,000
Total	4,289	4,074	5,683	5,994	\$637,783	\$553,158

Microsoftが地元の住宅供給団体に融資

Microsoftは、シアトル地域に1,000戸以上の手頃な住宅を新規建設することを目標に、地元の住宅供給団体に融資を2件、総額6500万ドルを行うと11月下旬に発表した。同社は、BellevueとKirklandで既存の市場価格住宅の家賃を削減するイニシアチブに4000万ドルを

投資する。デベロッパーのStream Real Estateは、市場価格の家賃を設定している3つのアパートメントを購入しており、このうち4割の居室の家賃を下げ、収入が地域の中央値未満の人々に提供できるようにする計画。Microsoftはまた、デベロッパーが手頃な価格の住宅を建設するための土地購入に資金提供するプログラムに対し、Washington State Housing Finance Commission (WSHFC、参考訳：ワシントン州住宅金融委員会)に2500万ドルを融資する。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2020 VS
	Nov. 2020	Nov. 2019	2019
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 494,861	\$ 433,499	14.16%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 576,901	\$ 522,392	10.43%
West Seattle (140)	\$ 777,918	\$ 674,902	15.26%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 716,250	\$ 668,680	7.11%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,195,870	\$ 1,399,975	-14.58%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,263,599	\$ 1,150,641	9.82%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 726,374	\$ 718,417	1.11%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 940,968	\$ 804,365	16.98%
North Seattle (710)	\$ 1,074,269	\$ 853,597	25.85%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 887,191	\$ 669,531	32.51%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,788,137	\$ 2,529,904	49.73%
Mercer Island (510)	\$ 2,471,955	\$ 2,071,115	19.35%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,214,365	\$ 984,185	23.39%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 699,929	\$ 592,767	18.08%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,263,742	\$ 1,051,775	20.15%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,561,913	\$ 1,452,946	7.50%
Redmond (550)	\$ 1,060,159	\$ 1,103,746	-3.95%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 1,093,548	\$ 958,907	14.04%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 963,049	\$ 835,294	15.29%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 808,005	\$ 686,198	17.75%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 694,086	\$ 606,704	14.40%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 617,313	\$ 510,745	20.87%

*Condominium SOLD Average

ホームエクイティー1兆ドル増加、6年間の記録更新

住宅所有者のエクイティは2020年第3四半期に再び上昇し、6年間で最高額に達した。この資産に関するCoreLogicの四半期報告書によると、住宅ローンを抱える住宅所有者は全体の約63%になるが、エクイティが2019年第3四半期以降10.8%増加した。これは住宅所有者の資産が1世帯あたり\$17,000増加したことと相当し、2014年第1四半期以降で最大、国全体で総額約1兆ドルの増加となる。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
December 11, 2020	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	2.375%	2.25%	2.00%	-
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	2.510%	2.580%	2.240%	-

*** 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