

WA州西部の買い手、1月から早くも「全力疾走」

「すべての指標は活発な春市場を提示している」発表されたばかりのNWMLSの統計データを受けて、WoodinvilleのVillage Homes and Propertiesオーナー兼ブローカーのDean Rebhuhn氏はこう語った。23郡を対象としたこの報告書によると、販売契約件数は新規登録物件を上回り、在庫は前年比33%減で過去最低、価格は二桁台で上昇している。Windermere Real EstateのチーフエコノミストMatthew Gardner氏は、買い手はホリデーシーズン中もろくに休まず「年始早々から家探しに全力疾走だ」と語る。

NWMLSのブローカーが1月に追加した新規登録物件は6517戸で、前年比8%超えの減少となった。販売契約件数（双方合意済み）は新規登録物件を871戸上回る。ブローカーが先月報告した 契約件数は7388戸で、前年同月から2.3%減。

1月末時点では、MLSのデータベースが記録した戸建て住宅とマンションの売り出し中物件はわずか7791戸で、前年データの1万1687戸を大きく下回る（33.3%減）。2005年まで記録をさかのぼると、供給戸数は過去最低水準に達し、それまでの最低記録2018年2月の7921戸を割り込んだ。

在庫月数（売り出し中物件を販売件数で割った比率）で見ると、1月末時点のシステム全体の在庫月数は1.54ヶ月分。供給戸数はビュージェット湾でさらに逼迫し、ピアス郡の1.1ヶ月分からキング郡の1.3ヶ月分の間を推移する。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、年始の買い手の急増ぶりは「例年以上の勢い」と語る。これに加え、低金利と絶好調の雇用増加が、価格上昇と「加熱市場」を引き起こしている。

Scott氏は、新規登録物件はいずれも市場に出回るたびに大きな注目を集めており、多数の物件が複数のオファーを受け、特に手頃な中価格帯の物件でそれが顕著だと言う。また同氏は、シアトルとイーストサイドの高級住宅市場も同様のプレッシャーを受けており、100万ドルから150万ドルの価格帯は事実上の完売状態だと語る。

NWMLSのブローカーが1月に記録した販売件数は5074戸で、前年の4865戸から4.3%増。中央価格は1年前から10.7%と大幅に上昇した。システム全体で先月販売された戸建て住宅およびマンションの中央価格は42万2750ドル。これに対し前年同月は38万1900ドル。

LakewoodのALLEN Realtors社長兼指定ブローカーで、MLS理事を務めるMike Larson氏は、「買い手は最初のマイホームを求めてむやみに買い争っているわけではない。彼らはより計画的だ」と説明し、さらに「市場は異常事態にあり、コントロール不能な異常事態というわけではない。買い手と売り手双方、そして業界のプロフェッショナルたちも、この手の市場に対処する理性と知性、そして経験を備えていると思うので、それは喜ばしいことだ」と述べた。

Market Activity Summary for January 2020

	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active				
King	2,361	2,118	2,476	1,665	\$693,820	\$589,950
Snohomish	1,108	969	1,261	783	\$527,222	\$485,000
Pierce	1,080	966	1,270	872	\$404,819	\$375,000
Total	4,549	4,053	5,007	3,320	\$541,954	\$483,317

増える持ち家比率

アメリカ人は住宅購入で困難に直面しており、とりわけ売り出し中物件の在庫不足に悩まされているが、それでもどうにか住宅購入にこぎつけていると、FOX Businessは報じている。持ち家比率は、2019年第4四半期に過去6年間で最高水準に達した

ことが、米国国勢調査局の新たな報告書で明らかになった。自宅を所有するアメリカ人の割合は65.1%に上昇し、2013年第3四半期以来最高。持ち家比率は高齢者層が最も高い。65歳以上の個人の持ち家比率が79%なのに対し、35歳未満の個人は36.5%。

Breakouts! – Residential SOLD Average

January 2020 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2020 VS
	Jan. 2020	Jan. 2019	2019
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 486,805	\$ 411,227	18.38%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 519,145	\$ 484,552	7.14%
West Seattle (140)	\$ 716,253	\$ 670,154	6.88%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 586,518	\$ 621,989	-5.70%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,030,527	\$ 1,181,088	-12.75%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,113,855	\$ 1,175,597	-5.25%
*Belltown-Downtown Seattle (701)	\$ 774,062	\$ 720,986	7.36%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 827,800	\$ 826,236	0.19%
North Seattle (710)	\$ 881,487	\$ 919,447	-4.13%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 680,091	\$ 676,818	0.48%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,240,879	\$ 3,005,250	-25.43%
Mercer Island (510)	\$ 1,344,091	\$ 1,563,728	-14.05%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 919,271	\$ 969,590	-5.19%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 630,788	\$ 529,575	19.11%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,014,132	\$ 1,109,819	-8.62%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,436,580	\$ 1,315,938	9.17%
Redmond (550)	\$ 1,072,777	\$ 918,714	16.77%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 931,528	\$ 966,645	-3.63%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 803,693	\$ 849,556	-5.40%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 725,861	\$ 696,798	4.17%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 639,917	\$ 563,218	13.62%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 509,808	\$ 464,994	9.64%

*Condominium SOLD Average

住宅ローン申請を危険にさす10の行動

1. 転職をしないこと。
2. 車を買って替えないこと。
3. クレジットカードを使いすぎないこと。
4. クローリング費用に貯めた資金を使い込まないこと。
5. 支払いの遅延は絶対しないこと。
6. 新しい家具を買わないこと。
7. クレジットがインクワイアリ（信用照会）されるような行為をしないこと。
8. 住宅ローン担当者に相談する前に多額の手付金を払わないこと。
9. 銀行口座を変更しないこと。
10. 相手が誰であれ借金の連帯保証人にはならないこと。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
February 11, 2020	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.25%	2.75%	2.75%	3.50%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.385%	3.358%	2.990%	2.880%

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