MARIKO MITSUI

© Mariko Mitsui Real Estate

What's in Style?

Your Style Your Dream Your Home

Volume 1 2020 Issue

12月は意欲的な買い手多数も微々たる選択肢

NWMLSのブローカーを取り巻く12月の住宅販売は「買い手はオープンハウスに繰り出し、新規売り出し物件には多数のオファーが舞い込む」という業界トップの言葉に集約される。

新たに発表されたNWMLSの統計データでは、12月末時点の在庫は前年同月から31%減少、売り出し中物件は昨年の1万2275戸に対してわずか8469戸にとどまった。この数字には、MLS対象地域23郡の戸建て住宅およびマンション戸数が含まれる。

先月の在庫減少は6ヶ月連続とWashington Center for Real Estate Researchディレクターの James Young氏は指摘する。MLSのデータでは、在庫は6月にピークに達し、12月の約2倍の1万6680戸がデータベースに登録されていた。

特に戸建て住宅（マンションを除く）の在庫は、複数の郡で逼迫しており、なかでも深刻なのはサーストン州（54%減）、キング郡（41.4%減）、ピアス郡（40%減）、スノーホーミッシュ郡（36.1%減）、キットサップ郡（34.3%減）。

12月の売り出し中物件には、同月中に追加された新規登録物件3777戸が含まれるが、同期間中に5943人の売り手が物件へのオファーを承諾している。

ブローカーによると、12月はホリデーシーズンや記録的な寒さそして悪天候により、通常は販売が低迷する月である。しかし、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、先月の大幅な販売増について次のようにコメントする。

「歴史的な低金利と堅調な雇用増加が、ピュージェット湾の住宅市場を引き続き勢いづけており、2020年代を迎えたばかりだが市場はすでに大活況だ。より手頃な中価格帯では、多数の地域で熱狂的な販売活動が見られ、大半の物件がオファー合戦となっている。」

NWMLSのブローカーが報告した12月の販売件数は7093戸で、前年同月の販売件数6374戸から11%以上増加。先月販売された戸建て住宅およびマンション価格は1年前から8.75%上昇した。MLS市場全体の価格は43万5000ドル、これに対し1年前は40万ドルだった。

キング郡は販売件数、販売価格ともにトップで、先月販売された住宅の中央価格は61万5000ドル。これは1年前から約3%の値上がりとなる。キング郡の住宅価格は、5月の64万5000ドルがピークだった。

Scott氏は、暖かい季節が訪れ、売り手が住宅を売り出すにつれて、ある程度市場が落ち着くはずと見るものの、イーストサイドでは売り出される中古物件が通常以下というトレンドがこの先も続く可能性があると警告した。同氏は、イーストサイドの住宅市場は「とりわけ活況」と言い、「最近発表された雇用増加や、深刻な売れ残り在庫不足で価格が100万ドルにまで達していることから、この市況は当分とどまる兆しが見えない」と語った。

Market Activity Summary for December 2019

Single Family Homes & Condos	Listings: New Listings	Listings: Total Active	Pending	Closing Sales: # of Closings	Closing Sales: Average Price	Closing Sales: Median Price
King	1,107	2,260	1,898	2,416	$756,342	$615,000
Snohomish	611	1,006	987	1,152	$532,738	$495,000
Pierce	720	1,056	1,020	1,217	$414,046	$369,000
Total	2,438	4,322	3,905	4,785	$567,709	$493,000

サステナビリティへの取り組みで全米7位

シアトルがサステナビリティへの前進的な取り組みで全米7位にランクインしたことが、Seattle PIが報じた新たな調査で明らかになった。CommercialCafeが実施したこの調査では、環境保護に取り組む全米上位50都市が、エネルギー関連のCO2排出量削減、徒歩・自転車の通勤通学率、大気質の改善度、市内の環境重視型の雇用の割合など複数の指標でランク付けされている。シアトルのトップ10入りは、市内の徒歩・自転車通勤者の増加が一因となった。

Breakouts! – Residential SOLD Average

December2019(King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average

Area (Area Code)	Average $ Dec. 2019	Average $ Dec. 2018	2019 VS 2018
Auburn-Federal Way (110-310)	$ 472,926	$ 419,494	12.74%
Kent-Maple Valley (320-340)	$ 528,320	$ 507,472	4.11%
West Seattle (140)	$ 694,482	$ 706,477	-1.70%
SODO-Beacon Hill (380-385)	$ 709,149	$ 625,398	13.39%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	$ 1,253,218	$ 1,234,469	1.52%
Queen Anne-Magnolia (700)	$ 1,159,718	$ 1,127,151	2.89%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	$ 816,750	$ 916,000	-10.84%
Ballard-Greenlake (705)	$ 807,775	$ 786,921	2.65%
North Seattle (710)	$ 887,949	$ 855,036	3.85%
Shoreline/Richmond Beach (715)	$ 859,221	$ 695,650	23.51%
Bellevue Downtown (520)	$ 2,731,379	$ 3,253,062	-16.04%
Mercer Island (510)	$ 1,770,319	$ 2,994,470	-40.88%
Bellevue South-Newcastle (500)	$ 1,132,486	$ 1,127,982	0.40%
Renton Highlands-Downtown (350)	$ 648,261	$ 629,166	3.03%
Microsoft-Bellevue East (530)	$ 1,262,784	$ 1,269,263	-0.51%
Kirkland Downtown (560)	$ 1,359,427	$ 1,375,846	-1.19%
Redmond (550)	$ 986,002	$ 985,447	0.06%
Issaquah-Sammamish (540)	$ 1,015,364	$ 953,775	6.46%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	$ 942,938	$ 929,902	1.40%
Bothell North-Mill Creek (610)	$ 699,132	$ 763,640	-8.45%
Edmonds-Lynnwood (730)	$ 601,283	$ 598,138	0.53%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	$ 537,065	$ 489,390	9.74%

*Condominium SOLD Average

12月の住宅在庫が12パーセント減

12月期の住宅在庫は、過去3年近くで最大の下落となる対前年比12%減を記録したことが、realtor.comにより明らかになった。

realtor.comの「December 2019 Housing Trends Report 」は、この大幅減により、全米の売り出し物件数は2018年1月以来で最低水準にあると伝えている。

在庫の減少傾向は、高級住宅を含むあらゆる価格帯の住宅市場で拡大している。「2020年には、480万人のミレニアル世代が30歳を迎え、その多くが最初のマイホーム購入の適齢期に入ることから、市場は大規模な住宅供給不足に悩まされている」と、realtor.comのシニアエコノミストのGeorge Ratiu氏は語った。

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®)

January 14, 2020 Regional Breakdown	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Average Rates	3.375%	2.875%	3.00%	3.75%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.511%	3.583%	3.247%	3.891%

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

Mariko Mitsui CRS, ABR
Certified Residential Specialist
FIVE STAR Agent 2009-2013
2013 Chairman's Circle Award

425-765-8742
marikom@johnlscott.com

www.marikomitsui.com

John L. Scott REAL ESTATE
11040 Main Street, Suite 200
Bellevue, WA 98004