© Mariko Mitsui Real Estate

MARIKO MITSUI

What's in Style?

Your Style Your Dream Your Home

Volume 7 2020 Issue

低金利、在庫逼迫、ライフスタイルの変化のさなか、NWMLSブローカーは好調な住宅販売

Woodinville市にあるVillage Homes and Properties のオーナー、Dean Rebhuhn氏が言うには、歴史的な低金利とライフスタイルの変化により、ワシントン州の住宅販売は活性化している。同氏をはじめとするブローカーは、NWMLSが発表したばかりの6月統計データに対し、「中価格帯住宅を中心に」複数のオファーが日常的だとコメントした。

NWMLS内23郡のブローカーは、購入競争の主要因は住宅不足だと指摘する。6月末時点のシステム全体の供給量はわずか1.16ヶ月分と、過去10年間で2番目に低い（最低記録は2017年12月の1.12ヶ月分）。

当然ながら、需給の不均衡は価格上昇を引き起こしている。先月の戸建て住宅およびマンションの販売件数8312戸の価格中央値は、1年前の44万ドルから46万5000ドルへと5.7%近く上昇した。

ピュージェット湾中央部の4郡では、対前年比価格の上昇がさらに高い。これらの郡のうちキング郡は、5.9% 近くで最も低い上昇率だった（63万7675ドルから67万5000ドル）。ピアス郡は8.2%近くと大幅に伸び、37万2500ドルから40万3000ドル。スノーホミッシュ郡では6.7%近く、キットサップ郡では7.7%を超える値上がりとなった。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、住宅販売の大幅な活性化を認識しており、それは市場に出てから最初の30日以内に販売される住宅の割合を評価する。「まるで、売上の大半を占める手ごろな中価格帯物件が底をついたかのようだ」と同氏は語った。

NWMLSの最新レポートが伝えた先月の販売契約件数は5月から15%の大幅増（1万389戸から1万1916戸）、また販売件数は39%以上に急増した（5957戸から8312戸）。

Washington Center for Real Estate Researchのディレクター James Young氏は、「地方部かつ安く住み替えたい年配層に人気のエリアでは」在庫不足により価格上昇と需要増加が起きていると指摘する。

Rebhuhn氏も、郊外やワシントン中部・東部へ転居する関心が高まっていると伝える。「理由は、家の広さと価格・税金の安さにある。在宅でもほとんどの仕事やビジネスがこなせると分かったからだ」と同氏は語った。

住宅ローンおよび不動産関係者向けの情報サイトHousing Wireは、最近のレポートで、先週の30年固定金利の平均値3.07%は、フレディマック（米連邦住宅貸付抵当公社）のデータが遡れる1971年以来で最低であると示した。Housing Recovery Index（参考訳：住宅市場回復指数）を見ると、シアトルは最も回復力の高い市場のひとつである。

Market Activity Summary for June 2020

	Listings		Pending	Closing Sales		
Single Family Homes & Condos	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	4,107	3,471	4,025	2,783	$817,186	$675,000
Snohomish	1,544	1,093	1,848	1,344	$557,075	$521,544
Pierce	1,548	1,149	1,853	1,376	$441,949	$403,000
Total	7,199	5,713	7,726	5,503	$605,403	$533,181

目覚ましい回復ぶり

米国の住宅購入契約者数は、新型コロナウイルスの世界的流行で売り手・買い手の活動が阻害され4月に記録的な落ち込みを見せた後で、5月は44.3%増という過去最大の回復を遂げた。販売契約件数も増え続けている。「契約件数の回復ぶりは目覚ましく、アメリカの消費者が持つ回復力とマイホームへの永遠の憧れを表している」と NAR（全米リアルター協会）のチーフエコノミスト Lawrence Yun氏は語った。NARによると、5月の販売契約指数は99.6に上昇し、2001年1月の統計開始以来最大の前月比増となった。

Breakouts! – Residential SOLD Average

June 2020 (King/Snohomish County) SOLD Average

Area (Area Code)	Average $ June 2020	Average $ June 2019	2020 VS 2019
Auburn-Federal Way (110-310)	$ 477,361	$ 437,691	9.06%
Kent-Maple Valley (320-340)	$ 547,977	$ 522,852	4.81%
West Seattle (140)	$ 752,208	$ 718,148	4.74%
SODO-Beacon Hill (380-385)	$ 714,326	$ 747,223	-4.40%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	$ 1,295,257	$ 1,148,023	12.83%
Queen Anne-Magnolia (700)	$ 1,295,261	$ 1,203,586	7.62%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	$ 881,426	$ 797,266	10.56%
Ballard-Greenlake (705)	$ 869,175	$ 896,757	-3.08%
North Seattle (710)	$ 1,091,629	$ 915,834	19.20%
Shoreline/Richmond Beach (715)	$ 748,150	$ 769,825	-2.82%
Bellevue Downtown (520)	$ 3,273,050	$ 3,573,245	-8.40%
Mercer Island (510)	$ 1,878,074	$ 2,236,992	-16.04%
Bellevue South-Newcastle (500)	$ 1,031,923	$ 1,168,827	-11.71%
Renton Highlands-Downtown (350)	$ 661,167	$ 629,641	5.01%
Microsoft-Bellevue East (530)	$ 1,192,710	$ 1,180,936	1.00%
Kirkland Downtown (560)	$ 1,697,179	$ 1,485,252	14.27%
Redmond (550)	$ 931,290	$ 918,960	1.34%
Issaquah-Sammamish (540)	$ 1,027,775	$ 935,904	9.82%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	$ 932,832	$ 909,488	2.57%
Bothell North-Mill Creek (610)	$ 771,669	$ 696,870	10.73%
Edmonds-Lynnwood (730)	$ 643,192	$ 680,048	-5.42%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	$ 567,906	$ 548,832	3.48%

*Condominium SOLD Median

リスクが最も高い住宅市場

ATTOM Data Solutionsの第二四半期報告によると、新型コロナウイルスの経済的影響によるリスクが最も高い住宅市場は、米国東海岸にあることが明らかになった。具体的には、ニューヨーク市郊外の11郡、ワシントンDC周辺の5郡およびバルティモア周辺の4郡のリスクがより高いとATTOMは述べた。コネチカット州からフロリダ州、イリノイ州にいたるその他の州は、新型コロナの経済的影響に対して最も脆弱な50郡のうち43郡を抱える。

西海岸ではリスクのある郡は少ないとATTOMは伝えている。カリフォルニア州西部の4郡でリスクがあるとみなされるが、それ以外の西海岸や南西部の州は挙がらなかった。

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®)

July 13, 2020 Regional Breakdown	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Average Rates	2.875%	2.75%	2.500%	-
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.006%	3.016%	2.737%	-

**** 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