

回復を見せるワシントン州西部の住宅販売、買い手、売り手、ブローカーともに新型コロナの制約に適応

新型コロナウイルスの感染拡大による景気の後退・混乱にもかかわらず、4月に対し5月はいくつかの主要指標で目覚ましい回復を見せたことを、NWMLSのブローカーが報告した。システム全体では、戸建て住宅とマンションを含む新規登録物件の戸数は29.2%増加し、販売契約件数は44%の大幅増となった。

「市場の回復力は驚異的」と語るのは、ウッディンビル市にある Village Homes and Propertiesのオーナー Dean Rebhuhn氏。同氏は対面交流の制限に関して、「実際に禁止されるまでは、オープンハウスが恋しくなるなんて思わなかった」と語った。「新型コロナの影響で、買い手はスペースや使い勝手の良い庭を求めて、さらに遠方で家探しをする可能性がある。公園やトレイルのようなアメニティも、今日の住宅購入の重要な決定要因だ」と同氏は付け加えた。

ブローカーも買い手も、ともに新型コロナが不動産業界に及ぼす制約に順応しつつあるようだ。

「地場の不動産市場は活況だが、従来とは異なる様相を見せている」と語るのはJohn L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。「在庫不足により、販売できる住宅が底を突きかけているように感じる」と同氏は述べた。

ブローカーが5月に報告した新規登録物件は9871戸、これに対し前年同月は1万4689戸。月末時点の物件数には売り出し中物件1万357戸が含まれるが、これは1年前の1万6133戸を5766戸下回る。

Scott氏は、買い手は「住宅が市場に売り出されるのを待ちわびており、より手ごろな中価格帯物件への関心が高まっている」と語った。

「100万ドル未満の住宅はいずれも即座に売れており、大半の新規登録物件はわずか数日で契約状態になる」と言うのは、Coldwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏。中央値の価格帯では、複数のオファーが出されていると見られる。「家を売却しようとする売り手が増え、新築住宅の建設が加速して需要が満たされるまでは、短期的な市場均衡化は見通せない」と同氏は語った。

NWMLSレポートによると、5月の販売契約件数は1万389戸で、4月の7207戸（44%増）から回復したが、1年前の1万2006戸からは約13.5%減少した。

NWMLSブローカーの5月販売件数は5957戸で、4月の5866戸からわずかに改善した。しかしながら、1年前の販売件数9153戸と比べると約35%減少している。

NWMLS管轄地域全体では、先月の販売件数の中央価格は44万9950ドル。これは1年前の44万ドルから約2.3%の上昇となる。

Market Activity Summary for May 2020						
Single Family Homes & Condos	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	3,585	3,467	3,358	1,988	\$739,269	\$627,000
Snohomish	1,494	1,243	1,669	920	\$532,860	\$493,000
Pierce	1,508	1,266	1,771	1,049	\$431,805	\$391,125
Total	6,587	5,976	6,798	3,957	\$567,978	\$503,708

2019年の人口増加率

米国国勢調査局が木曜日に発表した人口統計によると、シアトルの昨年の人口増加率は、過去10年間で最低だったとシアトル・タイムズが報じた。2018年7月1日から2019年7月1日までの間に、シアトルの人口は約1万1400人の純増となり、総人口は75万3700人に達した。これは1.5%程度の人口増加率になるが、2万2000人を超える3.2%の増加を見せたピーク時の2016年から

は程遠い。シアトルの人口増加は沈静化しつつあるが、レドモンドは別である。Microsoftの本拠地であるこの都市は、昨年の人口が実に6.7%も増加した。これによりレドモンドは、全米の5万人以上の都市のうち、2019年に10番目に人口増加率が高い都市にランクインした。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2020 VS
	May 2020	May 2019	2019
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 488,088	\$ 471,946	3.42%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 550,999	\$ 512,384	7.54%
West Seattle (140)	\$ 678,369	\$ 754,478	-10.09%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 745,074	\$ 714,527	4.28%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,205,782	\$ 1,199,808	0.50%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,256,320	\$ 1,192,579	5.34%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 812,333	\$ 734,508	10.60%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 801,902	\$ 892,594	-10.16%
North Seattle (710)	\$ 980,429	\$ 991,996	-1.17%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 832,458	\$ 727,184	14.48%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,449,444	\$ 3,332,638	-26.50%
Mercer Island (510)	\$ 1,687,500	\$ 2,063,641	-18.23%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,079,318	\$ 1,076,828	0.23%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 653,003	\$ 671,500	-2.75%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,092,519	\$ 1,031,764	5.89%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,317,711	\$ 1,540,006	-14.43%
Redmond (550)	\$ 976,047	\$ 1,019,634	-4.27%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 982,291	\$ 929,425	5.69%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 895,763	\$ 878,057	2.02%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 731,920	\$ 731,134	0.11%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 645,952	\$ 631,677	2.26%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 553,367	\$ 526,754	5.05%

*Condominium SOLD Median

続く住宅の在庫不足

全米のあらゆる都市圏で、コロナ前から生じていた住宅の在庫不足が続いている。

住宅ローン申請件数が増加したことは、買い手の購入意欲の回復を示しており、住宅ローンの歴史的な低金利が回復にさらに弾みをつけるかもしれないが、「需要の増加に見合うだけの売り手が増えないと、在庫減少がさらに悪化する可能性がある」とRealtor.comは木曜日に発表した週間在庫報告で伝えた。

5月23日土曜日に終わる週1週間の在庫総数は、前年比で22%減少したとRealtor.comの報告書は伝えた。これは前週より大きな落ち込みとなる。

Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
June 10, 2020	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	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

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



MORTGAGE RIGHT
Powered by TJC Mortgage Inc.