

NWMLSのブローカー、活発な住宅販売を報告 新型コロナによる販売減に対し「判断は時期尚早」

NWMLSの最新統計報告を受け、業界ベテランのJ. Lennox Scott氏は「不動産市場はゴールデンタイムを迎えており、登録物件も増えていく」と語った。NWMLSの2月統計データは、新規登録物件、販売契約件数、販売件数、販売価格いずれも前年比超えとなった。John L. Scott Real Estate会長兼CEOのScott氏は、3月と4月に在庫増加を見込むが「手頃な中価格帯の住宅は、まだ多くの地域で事実上の完売状態」と述べた。

先月の住宅販売にコメントしたNWMLSの担当者は、今のところ新型コロナウィルス（COVID-19）の影響はほとんどないと報告した。

「新型コロナウィルスの発生期間中も、歴史的な低金利が住宅市場の好調維持を下支えするはず」とScott氏は語る。

ブローカーが2月にMLSのデータベースに追加した新規登録物件は7786戸。これは記録的な大雪で販売が低迷した前年同月から、25%近い大幅な伸びとなる。1月と比較すると、先月の在庫は1269戸増と19.5%近く回復した。

2月の新規登録物件（7786戸）は10月以来最高だが、需要を満たすには至らない。ブローカーが記録した販売契約件数（双方合意済み契約）は8355戸で、前年比21%を超える増加となった。

NWMLSのデータによると、エリア全体の在庫月数はわずか1.45ヶ月分にとどまる。ビュージェット湾地域4郡ではさらに逼迫し、1ヶ月分をわずかに上回るにすぎない（1.1ヶ月分）。スノホミッシュ郡とサーストン郡では、在庫が1ヶ月分未満（0.93ヶ月分）と伝えられる。

「スノホミッシュ郡の2月の住宅市場は、怒涛の勢いが続いた」とNWMLS理事のDavid Maider氏は語る。在庫不足、歴史的な低金利の再来、買い手の高需要が住宅販売を刺激していると、エバレットにあるWindermere Real Estate M2のオーナー兼ブローカーのMaider氏は語る。多くの場合、売り手は提示価格を超えるオファーを複数受けていると同氏は付け加えた。

シアトルにあるColdwell Banker Bainのプリンシパル・マネージング・ブローカーのJohn Deely氏は、現在の登録物件は活発な売れ行きを呼び込んでいると語る。「新規登録物件のほぼ全てが、大量の内見と複数のオファーを受けている」と同氏は述べた。

需給の不均衡が価格上昇の一因とブローカーたちは語る。

NWMLSのレポートによると、2月に販売されたシステム全体の住宅およびマンション5265戸の中央価格は、1年前から9.34%上昇して40万7000ドルから44万5000ドル。13の郡で二桁上昇する一方で、4郡では価格が下落した。

ベルビューにあるColdwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏は「この不透明な先行きを予測することは不可能だが、現場の不動産エージェントから聞く指標や情報は、市場の好調が続く見通しを支持すると引き続き考えている。」と語った。同氏は、2020年は2017年に匹敵し、市場日数（days on market）の短期化、多くの市場での在庫不足、複数オファーの再来に見舞われると考える。

Market Activity Summary for February 2020

	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos						
King	2,969	2,221	2,895	1,891	\$744,141	\$615,000
Snohomish	1,165	797	1,465	859	\$530,188	\$494,263
Pierce	1,244	958	1,351	881	\$425,276	\$385,000
Total	5,378	3,976	5,711	3,631	\$566,535	\$498,088

全米一の成長速度を遂げた大都市

シアトルは過去10年間で最大の成長速度を見せた都市のひとつであり、また2013年から2018年にかけては、全米一の成長速度を遂げた大都市であることが、最近の調査で明らかになった。この5年間で、シアトルの人口は9万731人増加した。しかし、

成長著しいテック業界やミレニアル世代を引き付けるという評判にもかかわらず、最も増加した年齢層は65歳～74歳と調査は伝えている。大都市は、人口35万人以上の都市と定義された。先月初めに、SeattlePIは調査を発表し、シアトルはワシントン州でも最も成長速度が高い都市ではなく、それどころか上位10都市にも入らないと伝えた。首位を獲得したのはカークランド市で、2010年以降の増加率は84.7%だった。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2020 VS
	Feb. 2020	Feb. 2019	2019
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 450,002	\$ 387,667	16.08%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 528,142	\$ 484,633	8.98%
West Seattle (140)	\$ 677,500	\$ 610,000	11.07%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 595,988	\$ 647,500	-7.96%
E.lake-Madison-Capitol Hill (390)	\$ 903,500	\$ 800,000	12.94%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 995,000	\$ 923,750	7.71%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 695,000	\$ 697,000	-0.29%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 749,925	\$ 760,000	-1.33%
North Seattle (710)	\$ 771,000	\$ 744,500	3.56%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 702,450	\$ 609,950	15.17%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,660,000	\$ 2,262,500	17.57%
Mercer Island (510)	\$ 1,880,000	\$ 1,490,000	26.17%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 983,000	\$ 825,000	19.15%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 715,000	\$ 645,000	10.85%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 980,000	\$ 820,000	19.51%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,415,000	\$ 1,260,000	12.30%
Redmond (550)	\$ 930,000	\$ 750,000	24.00%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 977,500	\$ 857,873	13.94%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 784,500	\$ 803,725	-2.39%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 732,000	\$ 688,136	6.37%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 607,000	\$ 514,250	18.04%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 515,000	\$ 456,340	12.85%

*Condominium SOLD Median

FRBが住宅ローン金利に与える影響

連邦準備制度理事会（FRB）が民間の固定金利型住宅ローン金利に与える影響について、消費者が誤解している場合があります。FRBは、住宅ローン金利を直接設定しているわけではありません。その代わりにフェデラルファンド（FF）金利を決定しており、この金利は一般的に短期や変動型の金利に影響します。

これは、銀行が義務付けられた準備金を満たすために、翌日までの資金を互いに融通しあう際の金利です。FF金利が上昇すると、銀行にとっては他行からの借入が割高になります。民間の固定金利型住宅ローンには多くの要因が影響しますが、そのひとつがFRBの金融政策で、FF金利および国債など政府証券の売買の両方が含まれます。

Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)

March 19, 2020	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Average Rates	3.875%	3.50%	3.250%	3.50%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.017%	4.163%	3.496%	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

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

