

ワシントン州西部の住宅市場、新しい営業方式への対応を進める

ワシントン州西部周辺の住宅用不動産販売は、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、4月は予想通りの販売減となった。NWMLSの新たなレポートでは、システム全体で新規登録物件、販売契約件数、販売件数が前年割れしたが、価格は6.4%近く上昇した。

「新型コロナの影響をまるひと月受けた最初のデータを見ると、ピュージェット湾の住宅市場は明らかに打撃を受けたが、壊滅的ではなかった」と語るのは、Windermereのチーフエコノミスト Matthew Gardener氏。「通常なら活発な春市場は、新型コロナにより大きく低迷しているが、停止状態ではない」と同氏は述べ、また「私の考えでは、現状に対してまさに予想通りの反応を見せている」と付け加えた。

NWMLSの4月期レポートでは、エリア全体の在庫は1万2955戸から1万282戸へと1年前から21%近く減少した。レポートで報告された23郡の比較では、前年超えはわずか4郡のみ（ジェファーソン郡 0.9%増、ワットコム郡 ほぼ6%増、ダグラス郡 13.8%増、ルイス郡 17.7%増）、一方で3郡が30%程度またはそれ以上減少した（キング郡 29.6%減、クララム郡 32.9%減、アイランド郡 39.2%減）。

4月に追加された新規登録物件は、前年同月から34.7%減少した。ブローカーが先月加えた新規登録物件は7641戸で、3月に追加された新規登録物件1万291戸および2019年4月にブローカーが追加した新規登録物件1万1697戸をともに下回った。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は「手頃な中価格帯の物件は、すべての地域で事実上の完売状態」と市場を評する。地域の市場に対するコメントとして、同氏は「買い手需要の増加が見込まれる。歴史的な低金利にあることから、買い手予備軍の繰延需要を満たすために、地域の市場ではさらに多くの物件が必要」と述べた。

キング郡では、価格が1年前の62万5000ドルから65万ドルへと4%上昇した。スノホミッシュ郡の価格は6%近く上昇したほか、ピアース郡はキットサップ郡に加わり二桁の伸びを見せ、35万5000ドルから39万7750ドルへと12%値上がりした。

システム全体では価格は約6.4%上昇し、1年前の42万4950ドルから先月は45万2030ドルへと上昇した。年初来の価格は、12ヶ月前から9.3%近く上昇した。

「買い手は、バーチャルでオープンハウスや物件見学ができるテクノロジーやツールにますます頼りつつある。ソーシャル・ディスタンスングやマスク着用をはじめ、予約限定の物件見学や、物件への入室をブローカー1名を含めた2名に制限することなどが新常态になった」と、John L. Scott Real Estateのキットサップ郡地域マネジャーでブランド・マネージング・ブローカーのFrank Wilson氏は語る。同氏は、マイホーム所有者がより広い空間やアウトドアスペースを持つために、生活環境を変えようとしていることが想定されると語った。「これにより、買い手の将来的なニーズが変わることも十分あり得る」と同氏は述べた。

Market Activity Summary for April 2020						
Single Family Homes & Condos	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	2,707	3,255	2,246	2,073	\$763,176	\$650,000
Snohomish	1,224	1,243	1,130	896	\$544,392	\$507,500
Pierce	1,258	1,330	1,341	998	\$437,380	\$397,750
Total	5,189	5,828	4,717	3,967	\$581,649	\$518,417

個人への給付金の使い道

アメリカでは国民への1回目の現金給付が4月中旬に予定されているが、消費者はさっそくその使い道を計画 중이다。調査対象のアメリカ人約1000人のうち、4分の1以上に当たる28%が、給付金を家賃や住宅ローンにあてると答えたことが、パーソナル

ファイナンス情報サイト「Crediful」の調査で明らかになった。調査結果では、ミレニアル世代は給付金を住居費に使う可能性が最も高い。それに対してベビーブーマー世代は、現金給付を食料・日用品、健康・医療用品、被服費に使う傾向が高い。ジェネレーションX世代は、各種請求書や水道光熱費、貯蓄、クレジットカード負債、トイレタリー用品および衛生用品に給付金を使う可能性が最も高いとの調査結果が出た。

Breakouts! – Residential SOLD Average

April 2020 (King/Snohomish County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2020 VS
	Apr. 2020	Apr. 2019	2019
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 481,834	\$ 431,039	11.78%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 549,122	\$ 510,801	7.50%
West Seattle (140)	\$ 766,348	\$ 729,796	5.01%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 773,408	\$ 684,607	12.97%
E.lake-Madison-Capitol Hill (390)	\$ 1,177,315	\$ 1,146,072	2.73%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,204,455	\$ 1,230,592	-2.12%
*Belltown-Downtown Seattle (701)	\$ 781,783	\$ 689,974	13.31%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 891,299	\$ 856,725	4.04%
North Seattle (710)	\$ 991,422	\$ 1,030,633	-3.80%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 790,692	\$ 806,268	-1.93%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,409,211	\$ 3,078,581	10.74%
Mercer Island (510)	\$ 1,688,211	\$ 1,788,183	-5.59%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,181,700	\$ 1,091,274	8.29%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 651,417	\$ 646,993	0.68%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,143,943	\$ 1,116,189	2.49%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,219,804	\$ 1,530,097	-20.28%
Redmond (550)	\$ 947,477	\$ 978,132	-3.13%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 975,417	\$ 987,404	-1.21%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 905,562	\$ 843,032	7.42%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 744,590	\$ 713,129	4.41%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 658,610	\$ 604,078	9.03%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 567,355	\$ 523,045	8.47%

*Condominium SOLD Median

新型コロナウイルスの住宅ローンへの影響

新型コロナウイルスの影響により返済猶予を受けた住宅ローンは、クレジットレポート上では「current (返済済み)」と報告されていなければなりません。これは法律に基づく措置であり、3月末に議会で可決された「CARES ACT (コロナウイルス支援・救済・経済安全保障法)」の「Section 4021 (第4021条)」で定められています。ここでは、クレジットレポート会社は「債権または掛売口座をcurrentとして報告すること」と記載されています。

しかしこれには回避策があり、住宅ローンの返済猶予を受けると、新型コロナウイルス収束後に他の住宅ローンを組みづらくなる影響が、猶予期間後も最長1年間にわたり続く恐れがあります。これは、状況が改善してからのローン借り換えや住宅購入に影響しかねません。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
May 14, 2020	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