

住宅購入予備軍の購買力高まるも、在庫不足で競争激化

超低金利といえば住宅購入予備軍の購買力の向上を意味するものだが、ワシントン州の多くの地域では、在庫不足と住宅価格上昇により、買い手の多数は低金利の恩恵を生かせずにいると、ブローカーのFrank Wilson氏はNWMLSの最新統計レポートを受けてこう語った。

23郡を対象とするNWMLSの8月期レポートによると、販売契約件数は1年前から25%近く急増し、双方合意済み契約件数は1万602戸から先月は1万3224戸に増加した。キング郡、キットサップ郡、ピアス郡、スノーホミッシュ郡にまたがるピュージェット湾4郡では、販売契約件数9179戸をブローカーが報告した。MLSのデータを2002年1月までさかのぼっても、この数字を超えたのは1度きりで、2017年5月に契約件数9188戸を記録している。

「今日の市場環境で買い手が住宅購入に成功するためには、相当不合理的なことをしなければならない」と、John L. Scott Real Estate of the Kitsap地域担当マネージャー兼Poulsbo支店ブランチマネーゼン・ブローカーのWilson氏は指摘する。同氏は具体例として、インスペクション（住宅診断）を放棄する、住宅の資産価値以上の価格を支払う、売値とそれを下回る評価額の差額を現金払いする、などの事例を挙げた。「これは従来の交渉プロセスとは直感的に相容れない行為だ」と同氏は嘆いた。

8月にブローカーが在庫に加えた新規登録物件は1万1943戸で、戸建住宅とマンション1万2514戸を追加した7月からは減少したが、昨年同月に記録した1万488戸を上回った。在庫減少に対するコメントとして、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は「最も豊富な選択肢と在庫を求めたら、来年3月を迎えるまでは、この先2ヶ月間の9月と10月がベストな時期だ」と語った。

8月末時点のNWMLSデータベース上の売り出し中物件は9591戸で、1年前の1万6697戸から43%減。契約件数（1万3224戸）が新規登録物件（1万1943戸）を上回る一方で、在庫月数は減少の一途をたどる。エリア全体の在庫は1ヶ月分に満たない（0.97ヶ月分）。9つの郡では、在庫が1ヶ月分を下回る。業界専門家によると、在庫月数は4〜6ヶ月分が均衡市場の一般的な目安とされる。

供給不足により、NWMLSレポートで報告される大半の郡では価格が二桁台で上昇している。システム全体では、先月販売された住宅価格は1年前から14%近く上昇した。ブローカーが記録した販売件数は9847戸で、1年前から4.8%以上の増加となる。この数字は2018年6月の1万72戸以来最多となる。

ピュージェット湾地域4郡では、50万ドルから58万5000ドルと、対前年比価格が17%も急騰した。

Market Activity Summary for August 2020						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active				
King	4,628	4,010	4,420	3,456	\$833,821	\$680,000
Snohomish	1,766	1,024	2,001	1,492	\$582,433	\$534,999
Pierce	1,780	1,110	2,094	1,597	\$469,338	\$425,000
Total	8,174	6,144	8,515	6,545	\$628,531	\$546,666

不動産市場の健全性トップはシアトル

新たな調査によると、シアトルは全米すべての大都市（人口30万人以上）のうち、幅広い指標に基づく不動産市場の健全性で1位を獲得したことが明らかになった。パーソナルファイナンス情報サイトWalletHubによる本調査は、全米で不動産が最も早く売れる地域のひとつとしてワシントン州ベルビューも挙げており、平均的な住宅は市場に出回りわずか数日で売れてし

まうと伝えている。今年の住宅市場は異例の事態に見舞われており、住宅ローン金利が歴史的な最低水準を記録する中で、多くのアメリカ人は新型コロナウイルスによる経済的苦境を抱えていると調査の筆者は記す。「金銭的余裕がある人にとっては、今は住宅購入の絶好のチャンス」と調査は伝えた。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2020 VS 2019
	August 2020	August 2019	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 504,933	\$ 446,139	13.18%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 570,661	\$ 518,986	9.96%
West Seattle (140)	\$ 776,333	\$ 721,972	7.53%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 745,060	\$ 695,831	7.07%
E.lake-Madison-Capitol Hill (390)	\$ 1,344,296	\$ 1,271,401	5.73%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,254,590	\$ 1,285,147	-2.38%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 795,923	\$ 932,346	-14.63%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 924,632	\$ 825,388	12.02%
North Seattle (710)	\$ 1,051,448	\$ 819,651	28.28%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 759,815	\$ 664,089	14.41%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,078,796	\$ 3,077,849	0.03%
Mercer Island (510)	\$ 2,253,335	\$ 1,940,812	16.10%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,264,348	\$ 1,169,208	8.14%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 661,986	\$ 665,444	-0.52%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,265,767	\$ 1,110,451	13.99%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,584,185	\$ 1,376,267	15.11%
Redmond (550)	\$ 1,120,792	\$ 926,161	21.01%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 1,080,465	\$ 993,947	8.70%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 955,869	\$ 859,806	11.17%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 782,811	\$ 724,766	8.01%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 741,061	\$ 625,217	18.53%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 601,385	\$ 531,489	13.15%

*Condominium SOLD Median

両親と実家で暮らすジェネレーションZ世代

12年前に、ミレニアル世代の住宅所有が大幅に減少する現象が起きたが、これが今、ジェネレーションZ世代に起きている。理由は同じく、失業の急増で若年成人層が両親と実家暮らししているためだ。もちろん、今回の真因は大きく異なり致命的なウィルスであり、住宅ローンの債務不履行や延滞に伴う経済全体の減速ではない。

Pew Research Centerによると、両親と実家暮らしの18〜29歳の割合は、いまや同年齢層の過半数を占め、2000年後半から2010年代初頭のグレート・リセッション時の割合を上回り、さらにはこれまで最高だった1930年代の世界大恐慌時の割合さえも超えつつある。

Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)

September 14, 2020	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	2.625%	2.75%	2.250%	-
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	2.753%	3.016%	2.484%	-

**** 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

