



まん延する入札合戦、価格上昇、買い手の疲弊、NWMLSブローカーが報告

NWMLS のブローカーが3月に在庫に追加した新規登録物件は 10,562戸で、9月に追加した11,210戸以来最多となった。それでも需要は供給を上回り続け、在庫は枯渇状態のまま。

ブローカーが先月記録した販売契約件数は10,863戸。この双方合意済み契約件数は2020年3月から22.3%増加し、2月と比較すると40.6%と急増した。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、「現在の住宅市場の加熱ぶりに関しては、エイプリルフールの冗談も通じない」と語った。「King郡、Snohomish郡、Pierce郡、Kitsap郡では、目下の春市場は記録上最高の市場のひとつに入る」と同氏は述べた。

Washington Center for Real Estate ResearchディレクターのJames Young氏は、「昨年から現在にかけての売り出し中物件の減少ぶりはすさまじい」と語る。NWMLSの統計データによると、売り出し中物件は55.9%減少し、2020年3月末の9,418戸から今年3月末の4,153戸へと縮小した。

システム全体の価格中央値は2020年3月と比べて19.5%と急騰した。3月に販売された7,803戸の価格中央値は\$548,199で、2020年3月は\$458,900だった。NWMLSによると価格はすべての郡で上昇し、そのうち7郡では前年比25%以上の値上がり報告された。

先月の戸建て住宅およびコンドミニアムの販売件数の中央価格（合算値）は、2月の\$512,000から7%上昇した。

コンドミニウム価格は、販売件数が16%増加（2020年3月の1,015戸から2021年3月の1,179）したことにより、5.2%上昇した。新規登録物件（1,528戸）が2020年3月（1,455戸）とほぼ並ぶ一方で、売り出し中物件（在庫総数）は前年比23%減となった。コンドミニアムの住宅販売契約件数は2020年3月から43%近い大幅増となった（1,101戸から1,574戸）。

NWMLSディレクターでKeller Williams Greater Seattleオーナー兼指定ブローカーのMeredith Hansen氏は、シアトル地域は過去12ヶ月間の住宅価格上昇率が全米2位だったと指摘した。（最新のS&Pコアロジック/ケース・シラー住宅価格指数ではアリゾナ州フェニックスが全都市トップ。）

「新しい在庫が市場に出回らない場合、在庫は2.19週間分になり、入札合戦、価格上昇、買い手の深刻な疲弊を招く」とHansen氏は述べた。

「エバーグリーン・ステート」と呼ばれる同州にも欠点はある。州民の機会を阻む高い生活費と人件費はその一例だ。また失業率も、新型コロナウイルスが経済に与える影響で高止まりしている。

Breakouts! – Residential SOLD Average

March 2021 (King/Snohomish County) SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2021 VS 2020
	Mar. 2021	Mar. 2020	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 557,169	\$ 509,275	9.40%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 671,037	\$ 541,800	23.85%
West Seattle (140)	\$ 754,688	\$ 799,065	-5.55%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 790,459	\$ 737,840	7.13%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$1,223,420	\$1,114,386	9.78%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$1,302,966	\$1,353,459	-3.73%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 680,450	\$ 808,581	-15.85%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 962,353	\$ 914,390	5.25%
North Seattle (710)	\$1,049,405	\$ 952,725	10.15%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 906,437	\$ 698,106	29.84%
Bellevue Downtown (520)	\$4,404,574	\$2,735,129	61.04%
Mercer Island (510)	\$2,269,615	\$1,898,069	19.57%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$1,561,822	\$1,103,087	41.59%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 924,024	\$ 701,322	31.75%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$1,514,744	\$1,290,793	17.35%
Kirkland Downtown (560)	\$1,912,213	\$1,639,317	16.65%
Redmond (550)	\$1,331,249	\$ 982,134	35.55%
Issaquah-Sammamish (540)	\$1,340,695	\$ 969,175	38.33%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$1,200,524	\$ 894,079	34.27%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 970,134	\$ 793,087	22.32%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 816,440	\$ 640,397	27.49%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 711,431	\$ 574,003	23.94%

*Condominium SOLD Average

Market Activity Summary for March 2021						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active				
King	4,117	1,769	4,054	2,956	\$928,617	\$740,000
Snohomish	1,594	336	1,631	1,192	\$651,568	\$607,475
Pierce	1,686	444	1,861	1,251	\$512,728	\$470,000
Total	7,397	2,549	7,546	5,399	\$697,638	\$605,825

消費者動向、住宅購入一辺倒から売却を考え始める傾向に

消費者動向は3月に上向き、ファニーメイの住宅購入センチメント指数は2月から5.2ポイント上昇した。

「今が住宅の買い時」と回答した割合は48%から53%に上昇し、買い時でないと考えた割合は3ポイント下降した。

住宅売却の動向はさらに高まった。61%が今が売り時と回答しており、2月の55%から上昇した一方で、売り時ではないという回答は35%から28%に下降した。

ワシントン州が2年連続で全米で最高の州に

2年連続で、ワシントン州はU.S. News & World Reportによる「アメリカで最高の州」に選ばれた。「ワシントン州の低炭素エネルギーシステムと強固な中等教育制度は、全米で最も急成長を遂げる州の経済と同様に、引き続き全米トップレベルに位置する」とウェブベースのニュース雑誌は伝えている。同じ州が2年連続で1位に選ばれたのは、ランキング開始以来初となる。前年と同様に、U.S. Newsは全米50州のランク付けを、教育、医療、機会など8分野にわたる71の指標のデータをもとに行った。しかしU.S. Newsによれば

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
April 13, 2021	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Regional Breakdown				
Average Rates	2.750%	2.250%	2.125%	-
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	2.886%	3.103%	2.369%	-

**** 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