

## ワシントン州、ホリデーシーズンも「類まれな市場条件」で好調な住宅販売を維持

NWMLSのレポートによると、購入希望者が住宅争奪戦を繰り広げることで、「貪欲な買い手需要」による在庫不足が続いている。12月統計データの概要では、ホリデーシーズンを通じて力強い販売活動が見られ、新規登録物件、販売契約件数、販売件数、価格ともに二桁増となった。

NWMLSのブローカーが12月に在庫に追加した新規登録物件は5,260戸で、2019年12月から39.3%の大幅増。ブローカーが契約件数6,883戸を報告したため、先月の追加在庫は需要を満たすには至らなかった。この数字は、2019年12月の契約件数を940戸上回り15.8%増となった。

契約件数は複数の郡でとりわけ堅調で、前年比25%増以上を記録し、特にGrant郡(133%増)、Kittitas郡(55%増)およびPacific郡(43%増)の増加が著しい。

「在宅勤務者の増加により、シアトルからさらに離れた物件も購入されている」と、ワシントン大学のWashington Center for Real Estate ResearchのディレクターであるJames Young氏は見解を述べた。

月末時点で、25郡を対象とするMLSデータベースに登録されたシステム全体の売り出し中物件は4,732戸。これは2019年12月の8,469戸から44%減となる。在庫月数に換算すると、全体でわずか2週間分(0.53ヶ月分)の供給に過ぎない。

住宅価格は上昇が続く。先月販売された戸建て住宅およびコンドミニアム9,008戸の場合、価格は2019年12月から12.2%近く急騰し、\$435,000から\$488,000に上昇した。NWMLSのレポートによると、価格の前年割れを報告したのはわずか3郡(Ferry郡、Okanogan郡、San Juan郡)で、それ以外はほぼすべての郡で二桁上昇した。

「住宅市場はすさまじい活況ぶり」と語るのは、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。同氏は、新規登録物件の契約状況が、低金利と大量の買い手予備軍にあおられ「熱狂的なレベル」にあると表現した。

「ホリデーシーズンが終わった今、地域の住宅市場は2021年に買い手の急増を迎えるだろう」と同氏は予測する。また同氏は、在宅勤務が可能な人々が、都市中心部からさらに離れたライフスタイル/デスティネーション市場に移動していると伝えた。

WindermereチーフエコノミストのMatthew Gardner氏は「2021年を迎え、引き続き堅調な買い手需要が予測されるが、あいにく在庫が大幅に増加する可能性は低い。その結果価格は上昇し続け、これは売り手には朗報でも、住宅の手頃感の懸念材料となる。これは、住宅ローン金利の緩やかな上昇と相まり、市場の勢いをやや弱めるかもしれないが、全体的には、住宅市場は引き続きPuget Sound経済にとって非常に明るい材料になると見ている」と述べた。

Market Activity Summary for December 2020						
Single Family	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Homes & Condos	Listings	Active				
King	1,793	1,949	2,351	3,096	\$837,507	\$676,000
Snohomish	806	373	1,018	1,413	\$590,450	\$535,000
Pierce	898	515	1,156	1,538	\$479,229	\$430,000
Total	3,497	2,837	4,525	6,047	\$635,729	\$547,000

## 今、最も熱い不動産市場はSpanaway

Redfinの新たな調査によると、全米で最も競争の激しい不動産市場10市場のうち、6市場がワシントン西部にあり、そのうち5市場はTacoma近郊地域であることが明らかになった。そして今、どこよりも熱いのがSpanawayで、レポートによると69%近い住宅が提示価格以上で販売され、平均市場日数はわずか5日と昨年より8日短くRedfinは報告している。同地域全体の住宅価格は昨年より21%近く

上昇し、供給は三分の一近く減少した。Spanawayは、Redfinが100点満点で判断する不動産市場の競争力評価で98点だった。そのすぐ後ろにつけたのがLaceyとTacomaで、どちらも96点を獲得し、ここでは通常住宅が市場にとどまるのはわずか6日間だ。

## Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	December 2020 (King/Snohomish County) SOLD Average		2020 VS 2019
	Average \$ Dec. 2020	Average \$ Dec. 2019	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 522,065	\$ 472,925	10.39%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 598,311	\$ 528,319	13.25%
West Seattle (140)	\$ 747,389	\$ 694,482	7.62%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 731,363	\$ 709,149	3.13%
E.lake-Madison-Capitol Hill (390)	\$ 1,317,086	\$ 1,253,217	5.10%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,191,982	\$ 1,159,717	2.78%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 823,364	\$ 816,750	0.81%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 912,833	\$ 807,775	13.01%
North Seattle (710)	\$ 942,289	\$ 887,949	6.12%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 840,694	\$ 859,220	-2.16%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,690,566	\$ 2,731,378	35.12%
Mercer Island (510)	\$ 2,352,120	\$ 1,770,319	32.86%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,326,542	\$ 1,132,486	17.14%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 804,878	\$ 648,261	24.16%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,217,416	\$ 1,262,783	-3.59%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,665,718	\$ 1,359,427	22.53%
Redmond (550)	\$ 1,004,548	\$ 986,001	1.88%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 1,116,957	\$ 1,015,363	10.01%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 1,056,206	\$ 942,938	12.01%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 785,418	\$ 699,131	12.34%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 746,767	\$ 601,283	24.20%
Everett-Mukiteo-Snohomish (740)	\$ 628,391	\$ 537,065	17.00%

\*Condominium SOLD Average

## 住宅は所有か賃貸か

ATTOM Data Solutionsの2021 Rental Affordability Reportによると、全米の大半の地域では、住宅は賃貸よりも所有の方が手頃である。同社は、米国の915郡で、3ベッドルームの住宅の中央値および同等の住宅の家賃を調査したところ、572郡または63%で住宅を所有の方が手頃であることが分かった。

住宅価格は、全米の大部分で家賃や賃金よりも早いペースで上昇している。とはいえ、それでも住宅所有の方が手頃なのは、3%未満という驚異的な住宅ローンの低金利が住宅価格の上昇コストを抑制しているため」とATTOM Data SolutionsのTodd Tetra氏は語った。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
January 9, 2021	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	2.375%	2.25%	2.00%	-
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	2.510%	2.580%	2.240%	-

\*\*\*\* 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