



停滞するピュージェット湾地域の住宅販売 (価格は依然上昇)

ピュージェット湾地域の多くで行き詰っているのは、交通渋滞だけではないようだ。NWMLSの最新統計を受けて、J. Lennox Scott氏は「ピュージェット湾の住宅市場は、行き詰まり状態にある」と語る。

MLS数値によると、対象地域23郡の3月住宅販売契約件数は、前年同月比で4.5%減少した。住宅在庫は急減し、減少率は25%を超えた。ブローカーによると、需給の不均衡で住宅価格上昇に拍車がかかり、地域全体で9.4%増、うち12郡では二桁増の価格上昇が生じている。

3月にブローカーが報告した住宅販売契約件数は1万900戸で、前年の双方合意済契約件数から約500戸減、割合にして4.5%近く減少した。ピュージェット湾地域4郡の場合、住宅販売契約件数は約6%減少。

年初来の住宅販売契約件数の落ち込みぶりを2015年第一四半期と比較すると、その深刻な在庫不足が反映されるとMLSは指摘する。「これは市場に投入される住宅数が、買い手の繰越需要に追いつかないという理由に他ならない」とScott氏は語る。また同氏は、リスティング物件の不足が、恒常的な住宅価格上昇の原因だとも指摘した。

上記の指摘について、Scott氏は一戸建て住宅の数値を引き合いに以下のように解説している。キング郡の場合、3月の住宅販売契約件数は11%近く減少する一方で、価格は20.7%も急上昇した。キング郡のコンドミニウム（一戸建て住宅を除く）の住宅販売契約件数は、ほぼ前年並みだったものの、価格は前年比15%増となった。

「現在の市場では、売り手は現在の自宅を売り出す前に、住み替え先を確保しようとするが、深刻な在庫不足により複数のオファーを勝ち抜くことが難しくなっている」とScott氏は説明する。また同氏は、自宅がすぐに売れても次の家が見つからないことを恐れ、自宅を売り控える住宅保有者もいると語った。「まさに小説のキャッチ=22のような板挟み状態だ」と同氏は語る。

Coldwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏は、キング郡以外の住宅販売は前年超えのペースで拡大中だと語る。「これは、キング郡内での手頃な物件不足を反映しており、買い手がますます他の地域に住宅購入の場を求めていることを意味する」と同氏は指摘した。

先月販売された一戸建て住宅およびコンドミニウムの価格中央値は32万ドルで、12ヶ月前の29万2500ドルから9.4%上昇した。2月と比較すると、価格は4%近く上昇した。キング郡の場合、3月の価格中央値は前年比で11.5%増、41万1200ドルから45万8450ドルへと急上昇した。

地域全体の一戸建て住宅価格（コンドミニウムを除く）は、前年比8.7%増。キング郡の場合、価格は前年比20.7%増の44万250ドルから53万1250ドルに高騰した。

| Market Activity Summary for March 2016 | | | | | | |
|--|--------------|------------|--------------|---------------|------------------|------------------|
| Single Family | Listings | | Pending | Closing Sales | | |
| | New | Total | | # of Closings | Average Price | Median Price |
| Homes & Condos | Listings | Active | | | | |
| King | 3,839 | 2,700 | 3,766 | 2,570 | \$566,720 | \$458,450 |
| Snohomish | 1,621 | 1,267 | 1,825 | 1,156 | \$389,975 | \$365,000 |
| Pierce | 1,697 | 1,824 | 1,980 | 1,267 | \$287,525 | \$261,000 |
| Total | 7,157 | 629 | 7,571 | 4,993 | \$414,740 | \$361,483 |

ベルビューが「2016年人気ダウNTOWN」4位に

「人気のダウNTOWN」の発展と成長ぶりが目覚ましい。住まいの選択肢、増える人口、値ごろ感、多様性、24時間眠らないエンターテインメントがそこにあるからだ。このたびLivability.comは、中小都市2000都市を対象に、低い空室率、新興地区開発、人口流入について調査した。また文化的な娯楽施設やナイトライフの充実

ぶり、さらに街の歩きやすさ指数であるWalk Scoreの他、値ごろ感や多様性の度合いも考慮した。発表された「2016年人気ダウNTOWN トップ10」は、人気順に以下のとおりである。アレキサンドリア (VA州)、サンタモニカ (CA州)、グリーンビル (SC州)、ベルビュー (WA州)、ピッツバーグ (PA州)、ボイジー (ID州)、テンピ (AZ州)、プレイノ (TX州)、コロラドスプリングス (CO州)、エバンストン (IL州)

Breakouts! – Residential SOLD Average

| March 2016 (King/Snohomish/Piece County) SOLD Average | | | |
|---|--------------|--------------|---------|
| Area (Area Code) | Average \$ | Average \$ | 2016 VS |
| | Mar. 2016 | Mar. 2015 | 2015 |
| Auburn-Federal Way (110-310) | \$ 333,723 | \$ 290,475 | 14.89% |
| Kent-Maple Valley (320-340) | \$ 386,283 | \$ 333,877 | 15.70% |
| West Seattle (140) | \$ 551,333 | \$ 491,642 | 12.14% |
| SODO-Beacon Hill (380-385) | \$ 531,820 | \$ 468,836 | 13.43% |
| E.lake-Madison-Capital Hill (390) | \$ 974,083 | \$ 823,113 | 18.34% |
| Queen Anne-Magnolia (700) | \$ 949,852 | \$ 782,133 | 21.44% |
| *Belltown-Downtown Seattle(701) | \$ 744,508 | \$ 582,664 | 27.78% |
| Ballard-Greenlake (705) | \$ 679,558 | \$ 598,106 | 13.62% |
| North Seattle (710) | \$ 824,299 | \$ 650,001 | 26.82% |
| Shoreline/Richmond Beach (715) | \$ 550,860 | \$ 410,349 | 34.24% |
| Bellevue Downtown (520) | \$ 1,966,305 | \$ 1,851,969 | 6.17% |
| Mercer Island (510) | \$ 1,607,818 | \$ 1,265,521 | 27.05% |
| Bellevue South-Newcastle (500) | \$ 829,233 | \$ 772,062 | 7.40% |
| Renton Highlands-Downtown (350) | \$ 521,127 | \$ 455,516 | 14.40% |
| Microsoft-Bellevue East (530) | \$ 848,519 | \$ 604,111 | 40.46% |
| Kirkland Downtown (560) | \$ 1,029,207 | \$ 924,653 | 11.31% |
| Redmond (550) | \$ 730,461 | \$ 618,856 | 18.03% |
| Issaquah-Sammamish (540) | \$ 720,323 | \$ 638,607 | 12.80% |
| Juanita-Bothell-Woodinville (600) | \$ 655,226 | \$ 572,134 | 14.52% |
| Bothell North-Mill Creek (610) | \$ 564,851 | \$ 487,481 | 15.87% |
| Edmonds-Lynnwood (730) | \$ 465,960 | \$ 464,853 | 0.24% |
| Everett-Mukilteo-Snohomish (740) | \$ 400,091 | \$ 373,110 | 7.23% |

*Condominium SOLD Average

金利上昇が見込まれるも、住宅購入意欲の阻害要因にはならず

2015年12月中旬、連邦準備制度理事会 (FRB) は主要政策金利を0.25%~0.5%のレンジで引き上げた。このわずかな利上げや、それが及ぼす住宅ローン金利への影響にも関わらず、住宅購入希望者の大半は、依然としてマイホーム獲得に向けた動きを進めている。

Zillowの最近の調査によると、現在マイホーム探し中のアメリカ人の7割は、たとえ2016年中に金利がエコノミスト予測水準の4.5%まで上昇したとしても、そのまま家探しを続けるとの結果が出ている。

住宅の購入は、依然として賃貸よりも割安だ。金利は今でも歴史的な低金利水準に留まっている。

Gina Brown (NMLS#115337)
Mortgage Specialist /
Mortgage Capital Associates
425-766-5408
gina@gmgloan.com
www.loansbygina.com



| Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®) | | | | |
|--|--|--------|--------|--------|
| April 14, 2016 | 30-Yr | 30-Yr | 15-Yr | 5/1 |
| Regional Breakdown | FNMA | FHA | FNMA | ARM |
| Average Rates | 3.500% | 3.250% | 2.750% | 2.625% |
| Fees & Points | *All loans are with a one point origination fee. | | | |
| APR | 3.627% | 4.218% | 2.973% | 2.745% |

740 credit score and 20% down payment for conventional
640 credit score and 3.50% down payment for FHA