



ピュージェット湾地域の住宅販売、販売数・価格ともに堅調つづく

キング郡およびNWMLSエリア内の数か所では、住宅価格が「完全復活」を遂げている。大方のブローカーの見方では、枯渇した物件在庫を奪い合う買い手たちが控えていることから、価格はまだまだ上昇するとのことである。

NWMLS管轄下の23郡全体の戸建て住宅およびコンドミニウムの販売価格は、前年比8.6%の大幅増となり、29万ドルから31万5000ドルへ上昇した。キング郡で12月に販売された戸建て住宅（コンドミニウムを除く）は15.5%近くも跳ね上がり、44万ドルから50万8000ドル。これに対しWindermere Real Estate社長のOB Jacobi氏は、「12月の結果から確実に言えることは、キング郡の住宅価格は完全に復活したということだ。先月の戸建て住宅の価格中央値は、不景気前の最高記録だった2007年7月の48万1000ドルを突破した。」

また別の業界リーダーであるJohn L. Scott会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、12月のキング郡の住宅販売契約件数が9.2%減少した点を指摘し、「キング郡で住宅販売契約件数が減少した唯一の理由は、物件在庫の不足によるもの」と述べている。MLS数値によると、キング郡の売り出し中物件数は、12か月前から39%（約1400戸）減少した。

NWMLSエリア全体の在庫は前年比29%減で、売り出し中物件が1万7659戸から1万2522戸へと急減している。この合計数には、12月にMLSブローカーが追加した4041戸の新規登録物件が含まれるが、この数も前年同月の4367戸から減少している。

NWMLS全体の12月の住宅販売契約件数は5970戸だが、これはブローカーが在庫を補充できるペースを明らかに超えている。販売数は、一年前の双方合意済取引数5794戸から3%増加した。別のデータから見ると、先月の住宅販売契約件数は新規登録数を大幅に上回り、1929戸もの開きが生じた。

「さらなる買い手準備軍が待ち構えている現状では、新規在庫が市場に投入されるとたんに争奪戦となるだろう」と予測するのはMLS役員のFrank Wilson氏。同氏の見込みでは、2016年は一部の買い手にとって「ストレスの多い」時期となる可能性があり、在庫不足、価格上昇、金利上昇、購入資格のある買い手の増加などが、マイホーム探しのストレスの要因となる。

Lennox Scott氏も同様に、市場は目まぐるしく「熾烈」であり、在庫不足の地域では価格上昇が過熱すると予測する。また同氏は「通勤圏の物件在庫が続いている」とも述べている。さらに元日以降から買い手が大量に押し寄せてくるが、新規登録物件はそれより遅く、通常2月末頃に向けて投入される点も、同氏は指摘している。

| Market Activity Summary for December 2015 | | | | | | |
|---|--------------|------------|--------------|---------------|------------------|------------------|
| | Listings | | Pending | Closing Sales | | |
| | New | Total | | # of | Average | Median |
| Single Family | | | | Closings | Price | Price |
| Homes & Condos | Listings | Active | | | | |
| King | 1,314 | 2,196 | 1,934 | 2,612 | \$547,700 | \$450,000 |
| Snohomish | 685 | 1,345 | 1,067 | 1,189 | \$365,530 | \$337,500 |
| Pierce | 717 | 2,129 | 1,172 | 1,209 | \$278,660 | \$249,950 |
| Total | 2,716 | 629 | 4,173 | 5,010 | \$397,297 | \$345,817 |

キング郡の対購入額売却益が48パーセントに

キング郡の住宅売却の対購入額売却益は平均48%であることが、RealtyTracの2015年10月米国住宅販売レポート（October 2015 U.S. Home Sales Report）で報告された。キング郡は、テキサス州トラヴィス郡とカリフォルニア州コントラ・コスタ郡と並び、上位7位となった。上位10地域のうち6地域は、カリフォルニア州

の市場が占めている。RealtyTracによると、シアトルの住宅価格中央値は、一年前の10月から10%上昇。RealtyTracが公表した、売り手が得た対購入額売却益の上位3地域は下記のとおり。

1. カリフォルニア州アラメダ郡：売却益75%
2. カリフォルニア州サンタクララ州：売却益61%
3. カリフォルニア州サンマテオ郡：売却益58%

Breakouts! – Residential SOLD Average

| Area (Area Code) | December 2015 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average | | |
|-----------------------------------|---|----------------------|--------------|
| | Average \$ Dec. 2015 | Average \$ Dec. 2014 | 2015 VS 2014 |
| Auburn-Federal Way (110-310) | \$ 332,391 | \$ 295,199 | 12.60% |
| Kent-Maple Valley (320-340) | \$ 358,711 | \$ 331,372 | 8.25% |
| West Seattle (140) | \$ 558,046 | \$ 459,362 | 21.48% |
| SODO-Beacon Hill (380-385) | \$ 498,106 | \$ 452,705 | 10.03% |
| E.lake-Madison-Capital Hill (390) | \$ 866,317 | \$ 926,350 | -6.48% |
| Queen Anne-Magnolia (700) | \$ 930,317 | \$ 820,593 | 13.37% |
| *Belltown-Downtown Seattle(701) | \$ 723,646 | \$ 499,480 | 44.88% |
| Ballard-Greenlake (705) | \$ 638,011 | \$ 559,658 | 14.00% |
| North Seattle (710) | \$ 753,237 | \$ 610,347 | 23.41% |
| Shoreline/Richmond Beach (715) | \$ 569,441 | \$ 477,099 | 19.35% |
| Bellevue Downtown (520) | \$ 1,783,473 | \$ 1,423,963 | 25.25% |
| Mercer Island (510) | \$ 1,384,194 | \$ 1,231,458 | 12.40% |
| Bellevue South-Newcastle (500) | \$ 829,679 | \$ 820,787 | 1.08% |
| Renton Highlands-Downtown (350) | \$ 490,617 | \$ 453,831 | 8.11% |
| Microsoft-Bellevue East (530) | \$ 717,343 | \$ 708,925 | 1.19% |
| Kirkland Downtown (560) | \$ 927,197 | \$ 935,066 | -0.84% |
| Redmond (550) | \$ 705,848 | \$ 694,325 | 1.66% |
| Issaquah-Sammamish (540) | \$ 706,250 | \$ 666,482 | 5.97% |
| Juanita-Bothell-Woodinville (600) | \$ 638,493 | \$ 540,644 | 18.10% |
| Bothell North-Mill Creek (610) | \$ 538,104 | \$ 491,140 | 0.00% |
| Edmonds-Lynnwood (730) | \$ 455,730 | \$ 398,116 | 14.47% |
| Everett-Mukilteo-Snohomish (740) | \$ 370,633 | \$ 346,665 | 6.91% |

*Condominium SOLD Average

冬季のマイホーム売却の冷え込み対策

冬の時期は、多くの地域で住宅販売が停滞し、市場に出回る物件数が減少します。売り手にとっては、競争相手が減り、優位な立場で売却できる絶好のチャンスです。憂鬱な冬空の中、我が家を天国のような住まいに見せることが大切です。

いつもキレイに。玄関周りの通路の落ち葉や雪、その他散らかっているものは常に片付けましょう。

暖かみとくつろぎを。暖房を入れ、暖炉やLEDキャンドルなどを活用しましょう。

家は明るく。ライトをつけ、ブラインドを開けましょう。薄暗い家を好む人はいません。

ムードづくりをプラス。クッションやひざ掛けを加えてみましょう。居心地の良い住まいの演出がポイントです。

Gina Brown (NMLS#115337)
Mortgage Specialist /
Mortgage Capital Associates

425-766-5408
gina@gmgloan.com
www.loansbygina.com



| Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®) | | | | |
|--|--|--------|--------|--------|
| January 2, 2016 | 30-Yr | 30-Yr | 15-Yr | 5/1 |
| Regional Breakdown | FNMA | FHA | FNMA | ARM |
| Average Rates | 3.750% | 3.250% | 2.875% | 2.875% |
| Fees & Points | *All loans are with a one point origination fee. | | | |
| APR | 3.879% | 4.218% | 3.099% | 2.997% |

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