



市場に沈静化の兆しも、買い手には依然として諸刃の剣

ワシントン州西部の6月の住宅販売は、依然として飛ぶような売れ行きではあるが、新規登録物件の前年比10%増を受けて、NWMLSブローカーの一部では小康状態の訪れが指摘されている。

John L. Scott, Incの会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、6月時点で市況を「熱狂状態」と評したが、「住宅購入者がホッとひと息つく間」があったと述べた。同氏は、市場の在庫増と低金利が「多くの住宅購入者にとって助け舟」になったと見ている。

Scott氏の最新データ分析によると、新規登録物件ごとの複数オファー件数は減少したものの、それでも売買の9割を占める価格帯のうち、8割の新規登録物件が依然として最初の30日以内に売却されているという。同氏に言わせれば、これは最初の30日以内に売却される物件が3割程度に留まる「健全な」（均衡した）市場とは対照的な状況だ。

新規登録物件数は1年前から改善し、1万2759人が自宅の一戸建て住宅やコンドミニアムを売りに出した。これは12ヶ月前から10.2%の改善であり、2010年3月にブローカーが1万2994戸の新規登録物件を供給して以来、単月ベースでは最大の新規登録物件数となる。先月の追加物件を加えた売出し物件総数は1万6838戸。1年前のデータでは、買い手には23郡全体で2万333戸の選択肢があった。

キング郡は販売数の約4割を占めるが、中央価格は昨年から13.3%増の45万ドルから51万ドルに急上昇。一戸建て住宅に限った場合（コンドミニアムを除く）、キング郡の価格上昇率は14.7%で50万ドルから57万3522ドル。コンドミニアム価格は1年前から実に22%近くも高騰した。先月の中央価格は35万ドルの一方で、12ヶ月前は中央価格帯のコンドミニアムに対し、買い手が支払った金額は28万7000ドルだった。

Bentley Propertiesの指定ブローカーGeorge Moorhead氏によると、買い手は価格高騰を諸刃の剣として捉えている。同氏は「一方では、市場は絶好の投資機会をもたらし、月々の住宅費用をまかなう手段となる。」と説明する一方で「他方では、価格上昇と在庫不足が手におえない状況に陥りつつある。ここにきて初めて、共通のテーマが聞かれるようになってきている」と語った。同氏いわく、買い手は、職場や優良校になるべく近い場所を求めて、家の大きさを大幅に譲歩するなど「大きな犠牲」を払うのに前向きであり、また当初はマイホームの「絶対条件」だった希望条件も諦める傾向にあるという。

Market Activity Summary for June 2016						
Single Family Homes & Condos	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
King	4,767	3,889	4,328	3,800	\$606,172	\$510,000
Snohomish	1,927	1,746	1,862	1,493	\$410,047	\$372,150
Pierce	2,015	2,486	2,055	1,558	\$309,870	\$280,000
Total	8,709	8,121	8,245	6,851	\$442,030	\$387,383

ワシントン州の住宅価格、全米最速ペースで上昇中

ワシントン州では、住宅価格が全米平均の2倍近いペースで値上がりしている。同州の4月住宅価格は、前年比で10.6%上昇。データベース企業のCoreLogicは、これは3カ月連続で全米最高の価格上昇率だと伝えている。シアトル・タイムズによると、同州の4月の販売住宅全体の中央価格は30万7658ドルを記録。Zillowのデータでは、この価格は4年前から37%の上昇になる。

Breakouts! – Residential SOLD Average

June 2016 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2016 VS 2015
	June 2016	June 2015	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 349,806	\$ 315,222	10.97%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 412,008	\$ 370,710	11.14%
West Seattle (140)	\$ 589,747	\$ 519,229	13.58%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 530,130	\$ 463,832	14.29%
E.lake-Madison-Capitol Hill (390)	\$ 1,048,539	\$ 996,742	5.20%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,082,489	\$ 1,071,013	1.07%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 636,197	\$ 614,245	3.57%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 728,329	\$ 653,246	11.49%
North Seattle (710)	\$ 785,975	\$ 666,455	17.93%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 532,034	\$ 544,397	-2.27%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,164,809	\$ 2,174,317	-0.44%
Mercer Island (510)	\$ 1,593,944	\$ 1,663,462	-4.18%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 928,693	\$ 798,568	16.29%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 526,229	\$ 461,968	13.91%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 804,248	\$ 793,651	1.34%
Kirkland Downtown (560)	\$ 987,106	\$ 933,347	5.76%
Redmond (550)	\$ 730,950	\$ 704,558	3.75%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 756,314	\$ 658,576	14.84%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 703,222	\$ 624,474	12.61%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 564,727	\$ 490,138	15.22%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 525,699	\$ 475,393	10.58%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 428,552	\$ 389,623	9.99%

*Condominium SOLD Average

フォークロージャーやショートセールに見舞われたら、再び住宅ローンを組めるのはいつ?

フォークロージャーやショートセールの記録が残ってしまった場合、待機期間はその理由が「情状酌量の状況 (EC)」(家族の死亡、勤務先の移転閉鎖などで件数の約5~10%が該当)なのか、あるいは「不適切な資産管理 (FM)」なのかで変わってきます。

ジャンボ・ローン、フォークロージャー: 7年間 (FM, EC)
 ジャンボ・ローン、ショートセール: FM 7年間、EC 4年間のみ
 ファニー・メイ/フレディー・マック、フォークロージャー:
 FM 7年間、EC 3年間のみ
 ファニー・メイ/フレディー・マック、ショートセール:
 FM 4年間、EC 2年間のみ
 FHA、フォークロージャー: 3年間 (FM, EC)

フォークロージャーの多くは2009年と2010年に発生したため、これらの人々は間もなく借り入れ資格が復活します。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
July 2, 2016	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.250%	2.750%	2.500%	2.750%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.375%	3.869%	2.721%	2.871%

** Owner Occupied /Single Family Residence
 740 credit score and 20% down payment for conventional
 640 credit score and 3.50% down payment for FHA