



新規登録物件は増加、それでも長引く在庫不足

NWMLSの最新データによると、予想どおり5月の新規登録物件数は増加(1万2272戸)したものの、同月中にそれに匹敵する住宅購入者からのオファーが入ったため、住宅在庫は依然として品薄だ。

月末時点までに、NWMLSのブローカーは1万5198戸の売却物件をデータベースに登録した。これは1年前から実に22%以上の下落であり、当時の買い手は、物件登録サービス地域の23郡全体で、1万9515戸ある在庫から家探しをする余裕があった。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、「5月の住宅市場は活況どころか熱狂状態」と言う。「シアトル、ピュージェット湾中部エリアの住宅市場は飛ぶような売れ行きで、ブローカーたちは働き蜂のような激務ぶりだ」と同氏は語る。Scott氏の分析では、キング郡とスノホミッシュ郡の住宅市場で売り出される住宅の8割は、最初の30日以内に売却されているという。「多くの住宅は最初の1週間で売れている」とScott氏は語り、また「通常の健全な市場なら、最初の30日以内に売れる住宅は3割だろう」と付け加えた。

ブローカーの間では、在庫不足が販売の足かせの一因と言われるが、先月の住宅販売契約件数は、前年比で7.4%も増加した。NWMLSが報告した双方合意済み契約数は1万2275戸で、前年の1万1425戸を上回る。2004年以降のMLSデータでは、過去最高の月間件数である。

価格も上昇している。地域全体で先月販売された、一戸建て住宅とコンドミニアムの総戸数8630戸の中央価格は33万9950ドル。これは12ヶ月前の中央価格31万7000ドルから7.2%以上の上昇率となる。そのうち10郡では、二桁台の上昇率を記録した。

キング郡の場合、中央価格は43万4000ドルから48万5000ドルと、11.7%以上も上昇した。一戸建て住宅価格は、実に16.5%近くも急騰し、48万942ドルから56万ドル。コンドミニウム価格の上昇率は9%だが、キング郡では在庫が29%まで下落しており、物件探しの厳しさを証明している。

ブローカーたちは、住宅購入予定者に対し、品薄物件の獲得競争にむけた様々なアドバイスを提供している。

- NWMLSの元理事Gary O'Leary氏曰く「住宅購入が初めての方への最善のアドバイスは、型にはまらない考え方」。同氏が買い手に勧めるのは、「踏み台」となる物件購入の検討だ。「今後の成長を見すえ、ライトレールなどの交通機関に近いエリアや、優良な公立学校があるエリアを検討しましょう。」
- Lennox Scott氏は「この市場では人間関係が肝心」と言う。「家探しの際は、ブローカーがあなたの事情や要望を把握し、(売り手に対し)説得のあるアプローチができるように念を押しましょう」。

Market Activity Summary for May 2016						
Single Family	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Homes & Condos	Listings	Active		Closings	Price	Price
King	4,334	3,332	4,486	3,242	\$597,191	\$485,000
Snohomish	1,862	1,505	1,979	1,386	\$403,061	\$367,250
Pierce	1,989	2,235	2,082	1,442	\$305,002	\$270,500
Total	8,185	7,072	8,547	6,070	\$435,085	\$374,250

持ち家比率、大幅に下落

アメリカ国勢調査局によると、住宅価格の改善にもかかわらず、全米における第一四半期の持ち家比率は、過去半世紀でほぼ最低並みの63.5%に落ち込んだ。これは昨年同期から0.2ポイント、第四半期

から0.3ポイントの下落となる。シアトル、タコマ、ベルビュー都市圏の第一四半期の数値は57.7%。これは2014年同期の61.3%から大幅な下落を示している。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	May 2016 (King/Snohomish/Piece County) SOLD Average		
	Average \$	Average \$	2016 VS
	May 2016	May 2015	2015
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 349,125	\$ 307,850	13.41%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 399,285	\$ 362,503	10.15%
West Seattle (140)	\$ 573,733	\$ 476,303	20.46%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 551,005	\$ 463,449	18.89%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,080,077	\$ 874,895	23.45%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,085,779	\$ 889,606	22.05%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 663,635	\$ 504,363	31.58%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 719,082	\$ 617,258	16.50%
North Seattle (710)	\$ 768,470	\$ 754,207	1.89%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 555,856	\$ 505,309	10.00%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,124,528	\$ 2,321,494	-8.48%
Mercer Island (510)	\$ 1,793,880	\$ 1,769,668	1.37%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 843,789	\$ 878,409	-3.94%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 543,517	\$ 451,938	20.26%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 802,314	\$ 779,609	2.91%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,098,968	\$ 888,214	23.73%
Redmond (550)	\$ 753,219	\$ 662,814	13.64%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 767,217	\$ 678,327	13.10%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 698,071	\$ 584,500	19.43%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 552,485	\$ 488,075	13.20%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 510,208	\$ 412,834	23.59%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 428,886	\$ 374,653	14.48%

*Condominium SOLD Average

オープンハウスは依然として効果的な販売ツール

かつて、住宅購入者の5%未満がインターネットで物件を下見していた頃は、オープンハウスは必須手段でした。今日では、買い手はネットで調べた上で、内見する家を選んでいきます。ということは、オープンハウスはその効果を失ったのでしょうか？ 答えは、地域ごとの特性により異なります。多くの場合、オープンハウスは注目を集めたり、買い手の客観的な意見を聞くのに最適の方法の一つです。お住まいの地域でオープンハウスが一般的でない場合、あなたのエージェンツは、少なくともエージェンツたちに家を見てもらえるよう、ブローカー限定のオープンハウスを勧めるでしょう。常にプロの意見に耳を傾け、首尾良く進めてもらおうのが一番です。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
June 17, 2016	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.375%	3.250%	2.625%	2.500%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.501%	4.218%	2.847%	2.619%

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