



在庫不足と価格上昇、つる買い手の苛立ち

西ワシントン地域の大部分で、わずかな在庫をめぐる買い手たちのオファー攻勢が繰り返されるなか、キング郡の住宅価格は2月に新たな最高記録に到達した。

「今春も、再び熱狂の不動産市場がやってくる」と予測するのは、John L Scott, Inc. 会長兼CEOの J. Lennox Scott氏。

キング郡では、一戸建て住宅の販売戸数が前年から30%近く減少する一方で、先月の販売価格は42万9900ドルから51万4975ドルと19.8%増と急上昇した。

NWMLSがエリア全域で先月リステイングした物件は7931戸で、1年前の一戸建て住宅およびコンドミニアムの追加物件数7852戸から若干改善した。月末に報告された売り出し中物件は1万2107戸で、一年前の売り出し中物件1万6946戸から急減した。

買い手と不動産ブローカーの苛立ちをよそに、住宅販売契約件数は前年比から改善した。NWMLSが報告した住宅販売契約件数は9052戸で、一年前の双方合意済取引数8599戸から5.3%増加した。

Scott氏はこの現状を「バックマン」市場と表現する。「住宅が、市場に出たとたんバクバクと飲み込まれる状況だ」と氏は語る。

「今月の大きな出来事といえば、キング郡での2割近い価格上昇で、中央価格が史上最高値に達した」と Windermere Real Estate社長のOB Jacobi氏は述べる。「キング郡では値ごろ感が失われており、一戸建て住宅の販売減少の一因となっている」と氏は語る。また「では値段に手が届かない買い手たちは、どこへ向かうのか?」と付け加えた。一部の買い手にとって、その答えはコンドミニアムである。賃貸か住宅購入かを判断する目安になるRent-versus-buy Ratio (賃貸対購入比率) が、約2年間であることから、買い手の多くは、低金利の恩恵とマイホームの獲得手段として、コンドミニアムへの投資が得策と見ている。」

コンドミニアムの販売契約件数は、在庫縮小にも関わらずエリア全域で4.8%増加した。キング郡のコンドミニアム価格は、25万7000ドルから32万3975ドルと、前年から26%増に急上昇した。

その他の買い手にとっては、長時間通勤がマイホーム取得の切符となる。「通常なら、シアトル地域で働く人は、北部か東部で家探しをするが、これらの地域の在庫不足と青天井の価格上昇により、フェリー通勤やキトサップ郡まで検討しているのが現状だ。」 John L. Scottポールズボ支社のブランチ・マネージング・ブローカー、Frank Wilson氏によると、ポート・ラッドローやその先で家探しをする人々が増えていることから、フッド・カナル・ブリッジ西部でさえも、販売活動の増加が見られる。

Scott氏は、「今月を皮切りに、この先8か月間に及ぶ爆発的な販売活動が始まるだろう。これは朗報である。では悪材料は何だろうか?マイホームを切望する大量の買い手が控えていることから、買い手にとっては、今後も即決即断を迫られる市場条件にさらされる」と語った。

Market Activity Summary for February 2016						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Single Family	Listings	Active	Closings	Price	Price	
King	2,791	2,431	3,038	1,824	\$550,968	\$439,950
Snohomish	1,272	1,244	1,475	848	\$359,472	\$327,500
Pierce	1,313	1,861	1,707	866	\$277,299	\$249,250
Total	5,376	629	6,220	3,538	\$395,913	\$338,900

頭金にはいくら必要?

Bankrate.comが調査した賃貸住宅居住者の約半数が、住宅ローンの借入資格に必要なクレジットスコアが足りない、または頭金がない

足りないと考えているために、住宅購入に至っていないことが mynorthwest.comのレポートで明らかになった。持ち家を持たない人々の多くは、実際の必要額よりも多額の頭金が必要だと考えている。回答者の約2割は、11%から20%の頭金が必要だと回答している。持ち家を持たない人々の多くは、FHAの住宅ローンならわずか3.5%の頭金で借りられることや、通常の住宅ローンでも3%の頭金で借りられるという知識をあまり持ち合わせていないようだ。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2016 VS 2015
	Feb. 2016	Feb. 2015	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 322,140	\$ 281,889	14.28%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 379,507	\$ 330,422	14.86%
West Seattle (140)	\$ 557,413	\$ 482,495	15.53%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 535,776	\$ 461,899	15.99%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 848,271	\$ 705,808	20.18%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 969,881	\$ 770,179	25.93%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 762,950	\$ 790,923	-3.54%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 689,539	\$ 612,160	12.64%
North Seattle (710)	\$ 751,745	\$ 548,530	37.05%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 563,048	\$ 462,797	21.66%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,061,370	\$ 1,588,571	29.76%
Mercer Island (510)	\$ 2,101,571	\$ 1,859,090	13.04%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 842,369	\$ 766,889	9.84%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 489,143	\$ 411,241	18.94%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 837,851	\$ 651,143	28.67%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,111,458	\$ 909,079	22.26%
Redmond (550)	\$ 678,356	\$ 700,652	-3.18%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 756,060	\$ 665,204	13.66%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 651,989	\$ 565,643	15.27%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 532,684	\$ 475,298	12.07%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 452,047	\$ 414,720	9.00%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 386,798	\$ 333,975	15.82%

*Condominium SOLD Average

マイホーム購入のカウンセリング効果はいかに?

Freddie MacやFannie Maeは、長年にわたり住宅購入者の教育活動を推進してきたが、Freddie Macは今月号の *Insight and Outlook* で、住宅購入予備軍に対する活動の実際の有効性を見極めることは、驚くほど難しいと指摘した。「住宅購入者向けのカウンセリングは、住宅ブームで起きたいくつかの過ちの防止につながるというのが、業界内での幅広い合意だ。しかし、カウンセリングの影響に関する過去の調査には、矛盾していたり、結論が不明確な調査結果もあり、債務者教育やカウンセリングの有効性に疑問が生じている。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
March 16, 2016	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.625%	3.250%	2.750%	2.750%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.753%	4.218%	2.973%	2.871%

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