



What's in Style?

活況づく住宅市場、市場全体にも「健全化」の動き

ワシントン州西部の住宅販売は依然として前年超えの売れ行きだが、NWMLSのブローカーによると長引く在庫不足が販売活動の足かせとなっている。

各地で逼迫する在庫、想定されていた夏場の市場減速、そして「不動産査定」の難題にもかかわらず、NWMLSは8月に住宅販売契約件数1万1898戸を記録し、前年同月の記録を1295戸と12.2%上回った。ピュージェット湾4郡の住宅販売契約件数は8628戸。これは2005年の8874戸以降、最多の双方合意済契約数である。

8月中旬にブローカーがNWMLSに追加した新規登録物件は1万1411戸だが、それを上回る住宅購入者（1万1898人）のオファーも出したため、在庫は2カ月分未満に留まった。月末時点のMLS登録済み売り出し中物件数は、1万8336戸と1年前から11.6%減少したため、在庫はわずか1.9カ月分だ。（一般的に4カ月から6カ月分の在庫水準が、買い手と売り手にとって「中立的」または均衡市場といわれる。）

「市場は7月同様に激しい動き」と語るのは、John L. Scott, Inc. 会長兼CEOのLennox Scott氏。「買い手が家を見つける絶好の機会は、この先60日間だ」と同氏は述べ、市場に出回る新規登録物件数が11月から2月にかけて半減する点を指摘した。また「昨年冬は、在庫不足エリアの売り出し物件に素早い反応が出たが、それと同じ市場条件が繰り返されるだろう」との見方を示した。

「シアトル地域では全価格帯で多くの買い手が存在するが、初めて購入する持ち家への需要が依然として最も高い」とColdwell Banker Bainのプリンシパル・マネージング・ブローカーJohn Deely氏は語る。同氏が挙げた一例によると、サイス・レイク・ユニオン地域のコンド物件が最近開催したオープンハウスには、わずか1日で100人以上もの見学者が訪れた。ハイテク企業の就労者が引き続き買い手の中心だが、それに加えて相当数の彼らの親たちが、我が子の近くで暮らそうと、物件購入のために転入しつつある、と同氏は述べた。

今後の見通しについて、NWMLS理事のDick Beeson氏は「ほぼ現状どおり」と見ており、さらに「買い手に幸運な低金利」と在庫回復にも言及した。Windermere Real Estate社長のOB Jacobi氏は、今後も売り手市場が続くとしても、その流れが徐々に変わり始めている兆しが見られると語る。「均衡市場にはまだ程遠いが、全体的には正しい方向に前進している」と同氏は述べた。

拡大している。またミレニアム世代は、スマートかつ高機能で環境に優しい住宅にはこだわるものの、家の広さはそれほど重視しないと見受けられる。つまり、必ずしも大きければ大きいほど良い、というわけではないのである。

Breakouts! – Residential SOLD Average

August 2016 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$		2016 VS 2015
	August 2016	August 2015	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 349,564	\$ 332,323	5.19%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 410,511	\$ 355,719	15.40%
West Seattle (140)	\$ 599,914	\$ 522,938	14.72%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 558,204	\$ 495,717	12.61%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 863,910	\$ 911,983	-5.27%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,004,572	\$ 869,193	15.58%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 951,759	\$ 731,103	30.18%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 675,937	\$ 644,256	4.92%
North Seattle (710)	\$ 735,474	\$ 646,879	13.70%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 530,087	\$ 467,488	13.39%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,463,805	\$ 1,913,879	28.73%
Mercer Island (510)	\$ 1,570,450	\$ 1,640,945	-4.30%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 860,038	\$ 888,857	-3.24%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 506,062	\$ 432,851	16.91%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 819,709	\$ 712,314	15.08%
Kirkland Downtown (560)	\$ 981,404	\$ 940,585	4.34%
Redmond (550)	\$ 789,062	\$ 734,554	7.42%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 804,536	\$ 710,841	13.18%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 674,757	\$ 581,092	16.12%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 562,229	\$ 510,490	10.14%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 494,484	\$ 454,689	8.75%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 434,386	\$ 394,356	10.15%

*Condominium SOLD Average

データは語る、今こそが買い時

高価格帯住宅の買い手にはよりどりみどりの市場だが、より手頃な住宅や初めての持ち家を探す人々には、住宅不足や価格上昇が待ち受けているかもしれない。

最近のZillowの報告によると、住宅価格の上昇は専門家の予想を超え、前年から5%近くも値上がりしている。その上、米国で販売中の住宅数は一年前から3.4%減少している。

低金利や力強い賃金上昇、そして高い住宅需要が米国全土で住宅価格を押し上げており、住宅の争奪合戦を余儀なくさせている。

買い時を待っていると、将来的に住宅購入費用が数千ドルも増えたり、低金利を逃したり、ホームエクイティ形成を犠牲にすることになるかもしれない。

Market Activity Summary for August 2016						
Single Family	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Homes & Condos	Listings	Active				
King	3,953	4,211	4,083	3,656	\$601,995	\$499,974
Snohomish	1,826	2,047	1,873	1,538	\$410,691	\$380,000
Pierce	1,975	2,987	2,040	1,576	\$310,029	\$283,225
Total	7,754	9,245	7,996	6,770	\$440,905	\$387,733

小さな暮らしの大きな流れ

景気後退以降はじめて、住宅面積が縮小している。全米住宅建設業者協会 (NAHB) および国勢調査のデータによると、一戸建て住宅の床面積の中央値は、第一四半期から第二四半期にかけて73平方フィート（約6.8平米または2坪）縮小した。些細な変化に見えるかもしれないが、これは高価格帯住宅の購入層に注力していた建設業界のトレンドが明らかに反転したことを示す。テクノロジーを駆使すれば、狭い空間でも充実した住環境へと創意工夫できるようになったことから、タイニーハウス（狭小住宅）のトレンドは急激に

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
September 15, 2016	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Regional Breakdown				
Average Rates	3.375%	2.75%	2.625%	2.875%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.501%	3.869%	2.847%	2.997%

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

