



© Mariko Mitsui Real Estate

What's in Style?

Volume 4 2017 Issue

N WMLSブローカー、新規登録物件5割増を記録

NWMLSのブローカーたちは3月に新規登録物件の増加を見込んでいたが、その予想通り物件数は大きく伸び、2月から5割を超える増加を記録した。ブローカーは先月に新規登録物件1万321戸を追加したものの、それを上回る住宅販売契約件数（1万447戸）も記録したため、在庫は史上最低水準に迫る不足状態にあった。

NWMLS管轄地域23郡全体で売り出し中の在庫数は、2ヶ月連続で1万戸を割り込んだ。売り出し中物件は2月の戸数から7.5%改善し9774戸に増加したものの、一年前と比べると、在庫は23%近くも激減している。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は「キング郡とスノホミッシュ郡の市場は、まさに異常な熱狂状態」と語る。同氏の分析によると、75%の住宅は売り出し後30日以内に売却されるといふ。

一戸建て住宅に限った場合（コンドミニアムを除く）、価格は前年比で11.5%も高騰し、32万7300ドルから36万5000ドル。キング郡で販売された一戸建て住宅の中央価格は59万9950ドルで、一年前から12.9%上昇した。隣接する郡でも一戸建て住宅の販売価格は二桁台の上昇を記録した。

Scott氏は「物件が売り切れ状態のため、3月の売り上げは昨年よりは落ちている」と語る。また同氏は、手頃な中価格帯の新規物件をめぐる買い手の争奪戦が、在庫不足でさらに加熱していると言う。

NWMLS理事長でColdwell Banker Bainのプリンシパル・マネージング・ブローカーであるJohn Deely氏は、売り手の希望価格に上乗せした金額で入札することが日常化していると語る。同氏は「新規登録物件はかつてないほど複数のオファーを受けており、全額現金購入のオファーが勝ち組の大半を占めている」と言う。さらに一部のブローカーから、競売条件について昨年とは対象的な変化が報告されていると指摘した。「昨年は買い手に売り手希望価格の1割増で入札するよう勧めていたが、今年はシアトル周辺地域の一部で2割を超える上乗せを勧めている」と同氏は語った。

これらの障壁にもかかわらず、住宅購入者は増加しているとDeely氏は指摘する。NWMLSのデータでは、今年初めから今日現在までの販売件数は2016年第一四半期と比べて1割近く増加している。

Scott氏は、住宅売却を望む売り手にとって「売り手のこう着状態」がこの夏には緩和されると予想する。「市場に出回る在庫が増えるにつれて、住み替え住宅の購入は、手持ちの自宅売却と同じくらいに容易になるだろう」と同氏は語った。

Market Activity Summary for March 2017

	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active		Closings	Price	Price
King	3,719	2,102	3,532	2,700	\$645,709	\$530,000
Snohomish	1,537	892	1,614	1,167	\$428,481	\$396,000
Pierce	1,815	1,533	1,928	1,361	\$313,244	\$290,000
Total	7,071	4,527	7,074	5,228	\$462,478	\$405,333

キング郡の人口増加数、全米で4番目

シアトル市を含むキング郡が、2015年から2016年に全米で4番目に高い人口増加を記録したことが、米国国勢調査局が3月下旬に発表したデータで明らかになった。このデータによると、キング郡では2015年7月1日～2016年7月1日に居住者人口が3万6000人増加。新規居住者の約1万5500人が海外からの移住者、8511人が米国内の他地域からの転入者だった。さらに同期間中のキング郡の出生数は

2万5905人だが、この数字は死亡数1万3580人に一部相殺された。キング郡の同期末時点の総人口は214万9970人。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	March 2017 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average		
	Average \$	Average \$	2017 VS
	Mar. 2017	Mar. 2016	2016
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 390,847	\$ 333,723	17.12%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 438,456	\$ 386,282	13.51%
West Seattle (140)	\$ 612,426	\$ 551,333	11.08%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 594,199	\$ 531,819	11.73%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 993,764	\$ 974,082	2.02%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,148,654	\$ 949,852	20.93%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 758,726	\$ 744,508	1.91%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 758,373	\$ 679,558	11.60%
North Seattle (710)	\$ 901,450	\$ 824,299	9.36%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 707,410	\$ 550,860	28.42%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,468,089	\$1,966,304	25.52%
Mercer Island (510)	\$ 2,211,917	\$1,607,818	37.57%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,019,301	\$ 829,233	22.92%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 545,301	\$ 521,126	4.64%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,022,064	\$ 848,518	20.45%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,128,079	\$1,029,206	9.61%
Redmond (550)	\$ 861,650	\$ 730,460	17.96%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 869,899	\$ 720,323	20.77%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 759,685	\$ 655,226	15.94%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 649,965	\$ 564,851	15.07%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 526,124	\$ 465,959	12.91%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 449,657	\$ 400,091	12.39%

*Condominium SOLD Average

新築住宅販売、非常に好調

米抵当銀行協会 (MBA) は、3月の新築住宅販売戸数はとりわけ好調だったと伝えた。当協会の住宅建築業者申請調査 (BAS) では、新築一戸建て住宅のローン申請数は季節調整前ベースで2月から21.6%増加、また昨年3月から6.7%増加した。季節調整前のデータでは、当月の販売戸数6万2000戸に対し2月は5万1000戸だった。季節調整済み年間ベースの場合、MBAが記録した3月販売戸数は67万戸で、前月の58万6000戸から14.3%増。

新築住宅のローン申請件数は3月に増加し、住宅建築業者申請調査の指標は2012年8月の調査開始以来、最高水準に達しつつある。

Gina Brown (NMLS#115337)

Mortgage Specialist /
Mortgage Capital Associates425-766-5408
gina@gmgloan.com
www.loansbygina.com

Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
April 13, 2017	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.875%	3.50%	3.125%	3.125%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.004%	4.985%	3.35%	3.248%

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