



© Mariko Mitsui Real Estate

Your Style

Your Dream

Your Home

What's in Style?

Volume 3 2017 Issue

住宅在庫は史上最低、ただしブローカーは春の回復を期待

住宅の買い手は春の活動モードだが、売り手はまだ冬眠中——NWMLSの最新データについてコメントする中で、とあるブローカーがこう表現した。2月のデータとブローカー達の反応からは、歴史的な在庫不足がオファー合戦、価格上昇、販売減少、買い手の不満に拍車をかけている状況が伺える。

過去3ヶ月間にブローカーは1万7572戸の新規登録物件を在庫に追加した。これは昨年同時期の3ヶ月間と比べてわずか5.7%減にすぎない。直近の12~2月期にNWMLSは2万2393戸の住宅販売契約件数を記録、新規登録物件数を大幅に上回った。

「好景気で極端な市場条件が生じており、新たな物件が出回るたびに飛ぶように売れて行く」と語るのは、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。「また史上最低水準の在庫不足にも見舞われている」と同氏は語った。

実際にNWMLSのデータを2004年まで遡ると、売出し中物件が1万戸台を割り込むことは、先月まで一度もなかった。

2月末時点で23郡をカバーするNWMLSエリアの売出し中物件は9091戸。これは昨年同月の1万2107戸を実に25%近く下回る。

Scott氏は3月からの在庫回復を見込むが、同時に買い手の増加も想定する。「より手頃な中価格帯の住宅は、今後も競争の激しい市場になるだろう」と同氏は予測する。

キング郡とスノホミッシュ郡では、いずれも在庫が1ヶ月分を割り込む。エリア全体の在庫は約1.7ヶ月分（一般的に4~6ヶ月分の在庫が均衡市場とされる）。

エリア全体の価格上昇率は前年比8.9%近くにおよび、そのうち13郡では上昇率が二桁台。先月販売された一戸建て住宅とコンドミニアム5374戸を合計した中央価格は33万5000ドル。販売件数は一年前から6.9%近く増加した。

一戸建て住宅（コンドミニアムを除く）の場合、キング郡の販売中央価格は56万ドル。これは一年前の51万4975ドルから8.7%超の上昇率となる。

スノホミッシュ郡の価格上昇は18.2%超に高騰し、32万7500ドルから38万7250ドル。一戸建て住宅に限ると、同郡での価格は14.9%上昇し、35万9000ドルから41万2500ドル。

Market Activity Summary for February 2017						
Single Family	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Homes & Condos	Listings	Active	Closings	Price	Price	
King	2,389	1,731	2,673	1,793	\$614,587	\$502,000
Snohomish	1,083	840	1,296	904	\$413,062	\$387,250
Pierce	1,217	1,416	1,616	985	\$299,095	\$274,950
Total	4,689	3,987	5,585	3,682	\$442,248	\$388,067

全米第二位の高収入

サンフランシスコの求人サイトHiredの報告によると、シアトルの技術系人材は全米第2位の高収入を誇る。シアトルで働くソフトウェアエンジニアの平均年収は12万6000ドルで、ベイエリアのエンジニアが稼ぐ13万4000ドルまであと一歩というところだ。生活費を考慮した場合、シアトルは第3位へと順位を下げ、デンバーとオース

ティンに続く。Hiredでは、同社の人材採用・就職支援事業から収集した独自のデータを本調査に活用している。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2017 VS 2016
	Feb. 2017	Feb. 2016	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 377,293	\$ 322,139	17.12%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 423,779	\$ 379,507	11.67%
West Seattle (140)	\$ 573,212	\$ 557,413	2.83%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 542,844	\$ 535,776	1.32%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 916,393	\$ 848,270	8.03%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,064,844	\$ 969,880	9.79%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 793,252	\$ 762,950	3.97%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 766,954	\$ 689,539	11.23%
North Seattle (710)	\$ 822,202	\$ 751,744	9.37%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 819,514	\$ 563,047	45.55%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,137,855	\$ 2,061,370	3.71%
Mercer Island (510)	\$ 2,222,971	\$ 2,101,571	5.78%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 946,852	\$ 842,368	12.40%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 585,494	\$ 489,143	19.70%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 948,354	\$ 837,851	13.19%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,131,365	\$ 1,111,458	1.79%
Redmond (550)	\$ 807,561	\$ 678,356	19.05%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 852,502	\$ 756,060	12.76%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 698,970	\$ 596,566	17.17%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 610,690	\$ 509,168	19.94%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 532,876	\$ 498,813	6.83%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 440,427	\$ 391,638	12.46%

*Condominium SOLD Average

米国住宅資産価値が史上最高値を記録

Zillowの新たな報告によると、昨年の米国住宅資産価値の総額は過去最高の29.6兆ドルまで増加した。2016年だけで米国の住宅資産価値は1.6兆ドル上昇し、2015年から5.7%増。

このような高い数値は住宅市場の継続的成長を強調する。住宅所有者や売主には朗報だが、希望エリアは高値で手が届かなくなるリスクを抱える住宅購入が初めての買い手にとっては、このニュースは「行動喚起」を促すものとなる。

住宅価格や金利がさらに上昇する前に、不動産エージェントに相談して国内の住宅資産について情報共有を始めるとよいだろう。

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 14, 2017	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	4.25%	3.750%	3.25%	3.125%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.382%	5.604%	3.250%	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

