



What's in Style?

ワシントン州西部一帯の在庫減少 販売「締め付け」要因に

今日の加熱する住宅市場の元で、ブローカーや業界関係者が買い手のムードを一言で表すとしたら、それは「苛立ち」だろう。NWMLSの最新データによると、在庫と販売数の減少がみられる一方で価格は上昇傾向が続いているが、これらの数字は全体像の一部を物語るに過ぎない。

在庫は一年前に提供された売り出し中物件数を25%近く下回った。4月末時点で、MLSのブローカーは23郡全域で1万679戸の住宅・コンドミニアム販売を記録したが、これに対し一年前は1万4235戸だった。

MLSのブローカー達は、依然として需要への対応に苦戦している。ブローカーは先月に新規登録物件1万648戸をデータベースに加えたが、これは2016年4月の1万1939戸を下回り、住宅販売契約件数は1万514戸を記録した。合計数は前年比7.8%減にあたる893戸が減少した。

エリア全域の価格は一年前から10.4%も跳ね上がり、32万5990ドルから36万ドル。ピュージェット湾地域の4郡は、先月の販売戸数7276戸のうち77%以上の売上げを占めるが、スノホミッシュ郡の16.7%増を筆頭に14.7%近くもの価格上昇を記録した。スノホミッシュ郡では、一戸建て住宅およびコンドミニアムの中央価格（合算値）が40万ドル台を超え、41万6668ドルまで値上がりしている。

キング郡で販売された住宅とコンドミニアムの中央価格は55万ドルに達し、一年前から約15.8%上昇した。一戸建て住宅（コンドミニアムを除く）の中央価格は62万5000ドル。これは一年前から8万5000ドル、また先月から2万5050ドルの値上がりとなる。

この価格上昇圧力はすべての郡と価格帯にまたがり発生している。「市場の狂乱ぶりや買い手を大混乱に陥れている」と語るのは、John L. Scott会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。在庫不足が市場を煽り、売り手の行動に変化を及ぼしていると同氏は語り、市場について「キング郡の住宅の8割が売り出し後30日以内に売却されるほどの熾烈な市況」と説明した。

Coldwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏は「価格以外は全て減少している」と断言する。2017年の最初の4ヶ月間の住宅販売契約件数は、前年同期を下回るものの（約8.5%減）、新規登録物件数はそれ以上の減少ぶりだ（24.3%減）。「これら要因が重なり、得られる在庫がつかないペースで減少している」と同氏は語った。また同氏は、この減少は例外的な事象ではないと強調する。「これは新規販売数の締め付け要因となる。それに加えて、低在庫と高需要が今後も価格の上昇圧力となり続ける」と同氏は語った。

Market Activity Summary for April 2017						
Single Family Homes & Condos	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	3,676	2,283	3,637	2,635	\$665,153	\$550,000
Snohomish	1,522	1,004	1,527	1,116	\$446,209	\$416,668
Pierce	1,762	1,604	1,920	1,289	\$323,146	\$290,500
Total	6,960	4,891	7,084	5,040	\$478,169	\$419,056

シアトルの建築年代別に見る販売価格

シアトル・タイムズの記事で、現地の不動産サイトEstatefyが建築年代別に販売価格を比較した住宅費用の内訳を示した。新築住宅は最高値をつけ、シアトルでは平均価格84万5000ドルで販売された。シアトルで1910年以前に建てられた住宅は平均72万5000ドルで売られ、一方で1920年代から1930年代に建築された住宅は約70万ドルの値をつけた。比較して、1980年から1940年に建てられた住宅は

61万ドル前後、また80年代から90年代に建てられたものになると平均66万5000ドルかかった。当然ながら、シアトルで古い住宅を有する地域は、人気エリアに立地する傾向がある。最も歴史ある住宅の多くは、おそらく改築や設備の近代化も施されており、資産価値を高めていると思われる。

Breakouts! – Residential SOLD Average

April 2017 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2017 VS
	Apr. 2017	Apr. 2016	2016
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 410,157	\$ 345,620	18.67%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 444,114	\$ 401,630	10.58%
West Seattle (140)	\$ 628,985	\$ 550,065	14.35%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 630,925	\$ 497,877	26.72%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,037,554	\$ 976,455	6.26%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,143,435	\$ 973,165	17.50%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 677,832	\$ 752,070	-9.87%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 804,182	\$ 717,709	12.05%
North Seattle (710)	\$ 903,901	\$ 808,900	11.74%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 643,039	\$ 523,475	22.84%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,267,220	\$ 2,025,688	11.92%
Mercer Island (510)	\$ 1,745,543	\$ 1,324,129	31.83%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,046,757	\$ 906,727	15.44%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 562,747	\$ 503,638	11.74%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,037,813	\$ 797,208	30.18%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,162,192	\$ 999,318	16.30%
Redmond (550)	\$ 853,678	\$ 731,727	16.67%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 888,291	\$ 748,367	18.70%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 746,833	\$ 657,697	13.55%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 666,581	\$ 553,352	20.46%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 569,085	\$ 467,966	21.61%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 457,780	\$ 417,237	9.72%

*Condominium SOLD Average

PMIについて

PMIとは、Private Mortgage Insurance（住宅ローン保険）の略称です。これは住宅ローンの貸し手が、借り手による住宅ローンの返済不履行に備えて、貸出額の一部を保証するために加入する保険契約です。

つまり、仮に住宅ローン返済が滞り、貸し手が物件を差し押さえて損失を被る場合、保険会社が貸し手に請求額を支払うこととなります。

PMIの補償対象は貸し手ですが、保険料の支払いは借り手の負担となります。そのため、住宅購入時にはなるべくPMIを回避するのが得策です。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
May 2, 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