

住宅市場は再び「圧力鍋状態」でも、ブローカーは売り手に「価格設定がなお重要」と呼びかけ

雇用増加と住宅ローン金利の急上昇により、「新規登録物件が出るたびに非常に激しい市場環境」が生じていると、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、最新のNWMLS統計データに関するコメントで語った。

MLSの3月数値では、春の市場が本格化するにつれて、新規登録物件と住宅販売契約件ともに2月から大幅な増加が見られた。1ヶ月前と比較すると、住宅販売契約件数は29%以上の増加となり（2月の7980戸から1万311戸）、一方で新規登録物件は2月から3月にかけて45%以上も急増した。

「かつては買い手の素早い行動が必要な市場だったのが、またもや瞬時の反応を要する市場となり、年始以降からこの状態が続いている」とScott氏は語り、さらに「これは全ての市場のより手頃な中価格帯物件で特に当てはまり、またオフィス街中心地に近い高級物件にも及んでいる」と加えた。

全体的な価格は、一年前から約13.2%上昇し、ピュージェット湾地域4郡ではさらに値上がり激しい。これら4郡のうち、キトサップ郡は前年比の価格上昇率が最も高く19%だが、キング郡の住宅価格は引き続き最高値だ。キング郡で先月販売された一戸建て住宅とコンドミニアムを合算した中央価格は62万5000ドルで、一年前から17.9%上昇。コンドミニアムを除いた一戸建て住宅の先月の中央価格は68万9950ドルだった。

これまでのパターンどおり、住宅販売契約件数は新規登録物件にほぼ横並びした。ブローカーが報告した先月の住宅販売契約件数は1万311戸で、一年前の1万415戸から微減。在庫不足がおそらく影響したと考えられ、売り出し中物件の総数は月末時点で8825戸と、一年前の9772戸から9.7%近く減少した。NWMLSの市場地域23郡のうち、14郡で住宅販売契約件数の減少が伝えられた。

「極めて旺盛な雇用増と金利上昇前の駆け込み需要により、物件1戸ごとの競争が非常に激しい市場に戻ってきた」とScott氏は伝える。「住宅市場は再び圧力鍋状態にあり、新規登録物件がリストイングされるごとに、激しい販売活動が繰り返されている」と同氏は語った。

「在庫不足と売り手市場の中にあっても、適切な価格設定はいまでも重要だ」とシアトルを拠点とするColdwell Banker Bainのプリンシパル・マネージング・ブローカーのJohn Deely氏は強調した。

Market Activity Summary for March 2018						
Single Family Homes & Condos	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	3,885	2,060	3,465	2,479	\$740,509	\$625,000
Snohomish	1,576	783	1,578	1,166	\$492,117	\$452,450
Pierce	1,767	1,350	1,856	1,369	\$374,384	\$342,225
Total	7,228	4,193	6,899	5,014	\$535,670	\$473,225

家探して譲れない条件とは

リビングルームがあることは、大半の住宅購入希望者にとって必須条件であり、初めて住宅購入する買い手の61%が、必要条件のトップにあげている。セカンドハウスや住み替え先を探す買い手のうち、72%がランドリールーム（洗濯室）が一番の必須条件だと回答した。リビングルームに加えて、初めての住宅購入者はランドリールームを最優先項目の第2位にあげており、これにダイニングルーム、収納付きガレージ、ウォークインクローゼット付きのマスターベッドルームが続いた。

Breakouts! – Residential SOLD Average

March 2018 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$		2018 VS 2017
	Mar. 2018	Mar. 2017	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 403,109	\$ 390,846	3.14%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 512,932	\$ 438,455	16.99%
West Seattle (140)	\$ 744,636	\$ 616,863	20.71%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 739,126	\$ 594,199	24.39%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,134,209	\$ 993,764	14.13%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,367,089	\$ 1,148,653	19.02%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 785,657	\$ 758,725	3.55%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 847,642	\$ 758,373	11.77%
North Seattle (710)	\$ 970,259	\$ 901,449	7.63%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 806,415	\$ 707,410	14.00%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,522,816	\$ 2,468,089	2.22%
Mercer Island (510)	\$ 2,008,802	\$ 2,211,917	-9.18%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,143,767	\$ 1,019,301	12.21%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 593,607	\$ 545,300	8.86%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,032,018	\$ 1,022,063	0.97%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,443,617	\$ 1,128,079	27.97%
Redmond (550)	\$ 958,657	\$ 861,649	11.26%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 951,892	\$ 869,898	9.43%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 896,184	\$ 759,685	17.97%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 737,442	\$ 649,964	13.46%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 604,591	\$ 526,124	14.91%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 500,898	\$ 449,656	11.40%

*Condominium SOLD Average

オファー合戦を勝ち抜くためのヒント

今日の住宅市場は、歴史上でも競争の激しい市場のひとつといえるでしょう。記録的な在庫不足と高需要にみまわれています。オファー合戦は、もはや例外ではなく原則となりました。勝ち抜くためには、いくつかヒントがあります。

1. 現金決済でのぞむ：誰もができるわけではありませんが、全額現金払いのオファーが可能ならあなたは有利です。
2. 全額現金が無理なら、住宅ローンのコンティンジェンシー（契約解除できる条件）を放棄する：これは取引が、貸し手から住宅ローンがおりることを条件とするときです。
3. 売り手に個人的な手紙をしたためる：家の売却は購入と同様に思い入れがあるものであり、長年の住まいとしてきた売り手にとってはなおさらです。
4. 最後に、諦める勇気を持つ：感情に左右されたり、予算オーバーしてまで購入するのは絶対に控えましょう。マイホーム貧乏になってはいけません。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
April 13, 2018	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	4.375%	3.875%	3.875%	3.875%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.439%	5.295%	3.978%	3.836%

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