

住宅在庫の改善をもたらす買い手待望の購入機会

NWMLSのブローカーたちが追加した5月新規登録物件は1万4524戸で、2008年5月以来初の1万4000戸を超えた。

キング郡の在庫は1ヶ月分を上回り、これは2017年9月以来初、また2016年10月以降でもわずか3回目。MLSエリア全体では1.44ヶ月分の在庫となった。NWMLS対象地域23郡中わずか4郡で4ヶ月分以上の在庫を報告したが、これは大半の業界専門家が均衡市場の目安とする最低水準だ。

先月の新規登録物件は、4月の1万1271戸から著しく増加し29%近く増えた。

「買い手準備軍にとって今年最高の好機」と宣言するのはJohn L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox氏。「毎年この時期は、常に最も多い新規登録物件が毎月市場に出回る」と同氏は説明し、さらに「新規登録物件の増加で買い手のチャンスも増える」と付け加えた。

在庫改善をもってしても、今日の市場は「新規登録物件の熱狂的な売れ行きが続くため、今後も即決即断が求められる」とScott氏は強調した。

「キング郡の買い手に朗報なのは、先月と比べて1000戸近い売り出し物件が出たことだ」と語るのはWindermere Real Estate社長のOB Jacobi氏。また同氏は「願わくば、これが在庫水準の継続的な改善傾向の始まりであることを望む。その一方で、同郡の住宅価格は前年比16%増加した。金利上昇も重なり、一部の買い手は手の届く物件を探すために、ピアース郡やスノホミッシュ郡まで範囲を広げることを余儀なくされている」と語った。

ブローカーたちは継続するオファー合戦が価格を押し上げていると語る。15郡では一戸建て住宅とコンドミニアムの（合算）価格が一年前から二桁台で上昇した。ピュージェット湾地域4郡の場合、スノホミッシュ郡の価格上昇率は14%弱と最も低く、一方でキーツ郡は17.2%近い値上がりで地域最高の上昇率を記録した。

キング郡では、住宅全戸の中央販売価格が16%超上昇し、56万ドルから65万ドル。一戸建て住宅の中央価格は14.64%上昇し、63万3500ドルから72万6275ドル。

コンドミニウム市場は、在庫が21.4%近く増加したことで改善の兆しが見られ、5月に新規登録物件1803戸が加わった（前年比11.3%増）。それでもなお、システム全体の在庫は1ヶ月分を割り込む。

Market Activity Summary for May 2018						
Single Family	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Homes & Condos	Listings	Active		Closings	Price	Price
King	5,251	3,562	4,176	3,194	\$771,889	\$650,000
Snohomish	2,157	1,421	1,833	1,427	\$517,864	\$478,615
Pierce	2,380	1,929	2,151	1,559	\$381,352	\$350,000
Total	9,788	6,912	8,160	6,180	\$557,035	\$492,872

引越しよりも改築で

Bankrateの新たな調査によると、住宅所有者の21%が5年以内に引越しを計画しているのに対し、実に62%がそのまま住み続けると回答した。またBankrateの調査では、5年以内に引越しよりもリモデルやアップグレードを強く希望していることも明らかになった。5年以内に新居へ住み替え予定という回答はわずか19%だったのに対し、35%は自宅のリモデルやアップグレードを計画すると回答した。

Breakouts! – Residential SOLD Average

May 2018 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2018 VS
	Apr. 2018	Apr. 2017	2017
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 430,086	\$ 406,261	5.86%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 506,429	\$ 442,555	14.43%
West Seattle (140)	\$ 790,512	\$ 646,283	22.32%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 702,950	\$ 633,698	10.93%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,334,613	\$ 1,127,990	18.32%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,278,611	\$ 1,060,283	20.59%
*Belltown-Downtown Seattle (701)	\$ 872,687	\$ 919,608	-5.10%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 943,070	\$ 804,118	17.28%
North Seattle (710)	\$ 969,095	\$ 864,697	12.07%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 789,028	\$ 690,321	14.30%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,969,143	\$ 2,635,990	12.64%
Mercer Island (510)	\$ 2,058,014	\$ 1,819,751	13.09%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,103,800	\$ 1,036,047	6.54%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 700,331	\$ 620,363	12.89%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,144,962	\$ 1,065,109	7.50%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,459,621	\$ 1,163,401	25.46%
Redmond (550)	\$ 1,049,262	\$ 938,290	11.83%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 977,978	\$ 922,484	6.02%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 860,705	\$ 776,757	10.81%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 763,506	\$ 665,781	14.68%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 635,331	\$ 569,173	11.62%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 535,795	\$ 464,757	15.28%

*Condominium SOLD Average

クレジットルールの変更

6月8日より、クレジットレポートの方法が変更されました。

最低180日経過していない未払金の回収は、三大クレジットビューロー（信用情報機関）から拒否されます。

医療費の回収は、（あなたまたは保険会社のいずれかが）支払いが完了している限りは、今後はクレジットレポートに表示されません。

6ヶ月以上更新されていないコレクション・アカウント（一定期間の滞納状態を示す履歴）は、クレジットスコアに影響しません。

消費者による支払いを取り決めた契約合意書に基づかない回収は削除されます。

つまり今こそが、これらの変更が住宅購入の目処にどう影響するのかについて、ローン担当者へ相談する絶好の機会です。

Gina Brown (NMLS#115337)

Mortgage Specialist /
Mortgage Capital Associates

425-766-5408

gina@gmgloan.com

www.loansbygina.com



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
June 8, 2018	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	4.375%	4.125%	3.75%	3.875%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.439%	5.672%	3.892%	3.962%

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