



What's in Style?

買い手と売り手に「迫り来るプレッシャー」 されど好況つづくワシントン州西部

じわりじわりと上昇する金利、つづく在庫不足、そして懸念の税制改革法案は住宅販売に萎縮効果をもたらしかねないものの、NWMLSのトップたちは地元市場は今後も激しい競争が続くと語る。

販売件数は昨年を上回り、5358戸から5548戸と3.6%近く増加した。これら販売住宅の中央価格は急騰し、エリア全体でほぼ14.8%増、一年前の33万5515ドルから先月は38万5000ドルまで上昇した。

ブローカーが2月に追加した一戸建て住宅およびコンドミニアムの新規登録物件は7284戸で、一年前の新規登録物件6848戸から約6.4%近く改善。2017年の多くの月がそうであったように、先月の住宅販売契約件数(7980戸)も新規登録物件数(7284戸)を上回り、多くの地域で在庫不足を常態化させている。

地域全体の在庫月数は約1.4ヶ月だが、キング郡とスノホミッシュ郡ではいずれも1ヶ月を割り込む。コンドミニウムにいたっては、在庫はわずか0.88ヶ月にすぎない。

ブローカーの多くは、在庫水準は改善すると見ている。「サマータイムの始まりは、新規登録物件ラッシュの契機になる」と語るのには、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。「登録物件が多いほど家も売れる。不動産市場においては、すべては新規登録物件しだい」と同氏は語った。

在庫が減少する冬場に値上がりした住宅価格は、今後は緩和されるとScott氏は予測する。「今年下半期にわたって市場の登録物件が増えるにつれ、住宅価格の上昇は平坦化傾向が進むだろう」と住宅ローン金利のわずかな上昇を指摘しつつ同氏は語った。このような(金利)上昇は住宅ローン返済額の微増につながるが、「市場に水を差すにはいたっていない」とScott氏は述べた。

「買い手と売り手の多くは迫り来るプレッシャーを抱えており、不安と期待が入り混じるなか、双方ともめまぐるしい市況に備えているところだ」とBentley Propertiesの指定ブローカーGeorge Moorhead氏は語る。同氏は「春に典型的な市場の活性化はまだ見受けられない」と付け加え、「買い手は住宅価格の高止まりが定着したという厳しい現実と直面しつつある」ことを指摘し、希望よりも狭い家や長時間通勤を検討する必要があると語った。

またMoorhead氏は住宅ローンの30年金利が7週連続で少しずつ上昇していることを指摘しつつも、これらのわずかな上昇はまだ大きな動揺を引き起こすにはいたっていない」と述べた。同氏は、買い手との話題は「もっぱら通勤コストや家を不在にする時間と、家の間取りや広さの比較検討が中心だ」と同氏は語った。

Market Activity Summary for February 2018						
Single Family	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Homes & Condos	Listings	Active				
King	2,549	1,645	2,480	1,864	\$706,518	\$590,000
Snohomish	1,100	672	1,215	812	\$487,307	\$460,000
Pierce	1,211	1,189	1,617	1,049	\$347,666	\$320,000
Total	4,860	3,506	5,312	3,725	\$513,830	\$456,667

ワシントン州で最も安全な都市は、サマミッシュ

ワシントン州で最も安全な都市ランキングが、komonews.comが先日公表した最新レポートで報じられた。National Council for Home Safety and Security(参考訳: 全米住宅安全防犯協議会)がとりまとめたこのリストでは、州内で最も安全な都市にサマミッシュが選ばれた。ランキング入りしたのは合計80都市。シアトルは69位、タコマが77位だった。サマミッシュは、窃盗の犯罪率が最も低く、人口1000人あたりわずか8.3件だった。

Breakouts! – Residential SOLD Average

February 2018 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2018 VS
	Feb. 2018	Feb. 2017	2017
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 391,524	\$ 377,293	3.77%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 473,064	\$ 423,779	11.63%
West Seattle (140)	\$ 742,049	\$ 573,211	29.45%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 682,465	\$ 542,843	25.72%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,037,846	\$ 916,393	13.25%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,220,302	\$ 1,064,843	14.60%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 950,962	\$ 793,252	19.88%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 838,251	\$ 766,953	9.30%
North Seattle (710)	\$ 984,126	\$ 822,201	19.69%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 872,973	\$ 819,513	6.52%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,472,584	\$ 2,137,854	62.43%
Mercer Island (510)	\$ 2,112,327	\$ 2,222,971	-4.98%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,100,616	\$ 946,852	16.24%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 547,822	\$ 585,494	-6.43%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,148,931	\$ 948,353	21.15%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,498,810	\$ 1,131,365	32.48%
Redmond (550)	\$ 873,821	\$ 807,561	8.20%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 929,722	\$ 852,502	9.06%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 862,018	\$ 698,970	23.33%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 712,045	\$ 630,121	13.00%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 611,582	\$ 492,293	24.23%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 498,101	\$ 423,203	17.70%

*Condominium SOLD Average

今こそが行動に移す時

幸運はいつか終わるもの――住宅ローンの低金利もまたしかりです。金利は着実に上昇しており、今年さらなる利上げが実施される構えです。

その際は住宅購入の費用も増加します。これは一部の買い手予備軍にとって、現在の売り手市場がさらに厳しいものとなりかねません。特に住宅購入が初めての買い手は、より手狭な住居や修理物件、または不動産相場の安い離れた地域などに妥協しなければならないかもしれません。

住宅価格高騰と住宅ローン金利上昇という有害な要因が重なり、価格に手が届かず市場から締め出されてしまう買い手が出てくる可能性さえあります。

今こそ行動に移す時です。住宅ローンの仮承認を受け、今日の市場における立ち位置を確認しましょう。

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 13, 2018	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	4.375%	3.875%	3.75%	3.875%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.439%	5.295%	3.904%	3.836%

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

