

在庫回復と条件改善を受け、買い手は家探しを再開

ワシントン州各地で買い手たちが住宅市場に復帰しつつあり、在庫の増加や、魅力的な低金利、売り手の歩み寄りなどを味方につけようとしていることが、NWMLSのメンバーにより明らかになった。

John L. Scott Real Estate 会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、買い手がホリデーシーズン後に「続々と現れ」、改善した住宅購入条件をうまく活かそうと熱心になっていると言う。「ビジネス街に近いエリアでは、2018年春から値ごろ感が改善しつつある」と同氏は語り、低金利、堅調な雇用増、価格調整を要因に挙げた。

Scott氏は、買い手は新規登録物件と売れ残り物件の増加による在庫拡大にも引きつけられていると語ったものの、「在庫水準は依然として不足状態」と指摘した。

MLSブローカーが報告した1月の一戸建て住宅およびコンドミニウムの新規登録物件は7090戸で、前年の6805戸から増加、また12月の3631戸からはほぼ倍増。月末時点ではデータベース上に1万1687戸が登録され、1年前の8037戸から45%以上増加した。登録されている在庫は、キング郡とスノホミッシュ郡で2倍以上増加した。

「キング郡の新規登録在庫は、市場により多くの買い手呼び込んでいる。おかげさまでスーパーボウルが開催された週末を含め、オープンハウスの人も増えている」とVillage Homes and Properties in WoodinvilleのオーナーDean Rebhuhn氏は語った。また同氏は、春市場の早い訪れについて、雇用と移民が寄与したとコメントした。さらに「適正価格の住宅は売れている！」と同氏は強調した。

Coldwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏は、恒例どおり、売買活動が春に向けて活性化すると見込む。「2019年が好調であることに一切の懸念はなく、価格は4~6%上昇、物件数は10~12%の増加が見込まれる。売り手が人生を次のステップへ進め、住宅を売却することを阻む理由は無い」と同氏は述べた。

一戸建て住宅（コンドミニウムを除く）の価格は昨年同月から5.4%上昇した。ピュージェット湾地域の4郡では、キトサップ郡、ピアース郡、スノホミッシュ郡で価格が上昇したが、キング郡では約2.9%下落し、62万8388ドルから61万ドル。

1月にキング郡の住宅価格がわずかに下落したことは、住宅市場の暴落を意味するものではない。これは主に、売り出し物件数が大幅に増加したためである」とWindermere Real Estate社長のOB Jacobi氏は述べた。また同氏は「今年は価格のわずかな下落が周期的に見られるかもしれないが、大半の地域では継続的な上昇が見込まれている。ただ、値上がり率はここ数年よりもはるかに緩やかなものとなる」と付け加えた。

Market Activity Summary for January 2019

	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active				
King	2,591	3,688	2,452	1,575	\$676,809	\$565,000
Snohomish	1,101	1,452	1,239	725	\$467,439	\$430,000
Pierce	1,245	1,623	1,418	895	\$374,723	\$326,950
Total	4,937	6,763	5,109	3,195	\$506,324	\$440,650

STEM分野の雇用に恵まれた都市、シアトル

アメリカ合衆国労働統計局の2017年の分析調査によると、2009年から2015年の間に、STEM（科学・技術・工学・数学）分野の雇用は、非STEM分野の2倍の速さで増加した。WalletHubはSTEM分野の雇用に最も恵まれた都市のランキングを発表し、20の主要指標を「専門職の機会」、「STEMの受け入れ体制」、「生活の質」の3つのカテゴリで均等にポイント付けした。シアトルは「専門職の機会」でトップを獲得し、ここには求人件数や雇用増加率など

の指標が含まれる。また「STEMの受け入れ体制」でもランク入りし、工学系学校の品質や数学のスコアなどが評価された。「生活の質」は、住宅購入のしやすさなどが指標に含まれているが、シアトルは「生活の質」ではトップ10から外れた。

Breakouts! – Residential SOLD Average

January 2019 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2019 VS 2018
	Jan. 2019	Jan. 2018	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 411,227	\$ 388,012	5.98%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 484,552	\$ 473,475	2.34%
West Seattle (140)	\$ 670,155	\$ 728,864	-8.05%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 621,990	\$ 721,275	-13.77%
E.lake-Madison-Capitol Hill (390)	\$ 1,181,088	\$ 1,019,831	15.81%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,175,598	\$ 1,179,199	-0.31%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 720,987	\$ 1,022,298	-29.47%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 826,236	\$ 805,263	2.60%
North Seattle (710)	\$ 919,447	\$ 1,028,073	-10.57%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 676,818	\$ 780,555	-13.29%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,005,250	\$ 2,809,190	6.98%
Mercer Island (510)	\$ 1,563,729	\$ 1,578,468	-0.93%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 969,591	\$ 1,127,433	-14.00%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 529,575	\$ 564,297	-6.15%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,109,819	\$ 1,114,924	-0.46%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,315,939	\$ 1,390,567	-5.37%
Redmond (550)	\$ 918,714	\$ 895,849	2.55%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 966,645	\$ 913,311	5.84%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 849,556	\$ 845,990	0.42%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 696,799	\$ 695,921	0.13%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 563,218	\$ 594,715	-5.30%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 464,994	\$ 467,791	-0.60%

*Condominium SOLD Average

クレジットスコアを確認していますか？

ミレニアル世代は、金銭管理について理不尽な非難を受けることが多い。実はこの世代は多くの面でとても優秀なのだが、その一例がクレジットスコアの見事な管理能力であり、特に年上のミレニアル世代でそれが顕著だ。

30歳から38歳の高齢層ミレニアル世代の10人中9人は、最低1回はクレジットスコアを確認した経験があることが、CreditCards.comの新たなアンケート調査で明らかになった。これは他のどの年齢層よりも高い結果である。

またスコアを確認する回答者は、確認を習慣づけている。45%近い回答者が、3ヶ月以内にスコアを確認している。

Gina Brown (NMLS#115337)

Senior Loan Officer

425-766-5408

gina@gmgloan.com

www.loansbygina.com



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)

February 15, 2019	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	4.25%	3.75%	3.625%	4.25%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.387%	4.574%	3.862%	4.387%

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