



「市場の均衡改善」の初期兆候

住宅価格は依然上昇しているが、住宅供給が改善していることから、ブローカーが購入希望者に市場の一段落を告げる動きが出ている。NWMLS発表の7月数値について、Windermere Real EstateのOB Jacobi社長は「どうやら本当に、市場の均衡改善が極めて緩やかに起こり始めているのかもしれない」とコメントした。

先月の業績をまとめたMLS報告によると、売り出し中物件（一戸建て住宅とコンドミニアムを含む）は2015年9月以来の最高水準に達し、また在庫に追加された新規登録物件は3ヶ月連続で1万2000戸を上回った。

John L. Scott, Inc. 会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は「今は記録的な市場」と豪語する。「先月はピュージェット湾の不動産市場で最高の7月記録となった。大量の購入希望者を抱える熱狂的な市場だ」と同氏は語った。また在庫改善が売上増に寄与したと述べた。「在庫増加により、史上最高の7月記録の達成のみならず、この3ヶ月間でピュージェット湾地域の住宅販売（契約）最高記録を打ち立てることができた。

7月にブローカーは1万2178個の新規登録物件を追加し、昨年同月の1万1198戸から8.8%近く増加した。月末時点の売り出し中物件は1万8287戸、1年前は2万1069戸だった。これは前年比で「わずか」13.2%の減少といえる。なぜなら、2015年春以来、減少率は20%台で推移していたからだ。

先月販売された一戸建て住宅とコンドミニアム9466戸を合計した中央価格は35万ドル。これは昨年の31万9250ドルから9.6%の大幅上昇となる。NWMLS内の23郡における中央価格は、フェリー郡の5万7950ドルからキング郡の50万5000ドルに至る。

一戸建て住宅（コンドミニアムを除く）の場合、地域全体の販売中央価格は35万8150ドルで、1年前から9.2%上昇した。キング郡は、一戸建て住宅の中央価格が最高値の55万5000。これは前年比14.4%の上昇となる。

Scott氏は、現在の市況が少なくとも2017年夏まで続く見込みでいる。同氏は「購入希望者が住宅を見つけるなら、この3ヶ月間が絶好のチャンス」と語り、市場に出回る新規登録物件が11月から先細りする歴史的トレンドを指摘した。「在庫が増加中の現状を踏まえると、市場参入に悲観的だった住宅購入者にとって、今こそが再考の好機」と同氏は語った。

Market Activity Summary for July 2016

	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Single Family	Listings	Active	Closings	Price	Price	
King	4,385	4,316	4,098	3,653	\$616,644	\$505,000
Snohomish	1,877	1,969	1,795	1,515	\$411,643	\$385,000
Pierce	2,057	2,819	2,098	1,499	\$308,077	\$280,000
Total	8,319	9,104	7,991	6,667	\$445,455	\$390,000

今世紀最大の人口増加

ピュージェット湾広域行政機構（Puget Sound Regional Council）によると、ピュージェット湾の人口は2016年4月に約400万人に到達し、過去1年間で8万6320人増加（2.2%増）した。これは今世紀で最大の人口増加数であり、また過去20年間で最高の人口増加率となる。キング郡、キトサップ郡、ピアス郡およびスノホミッシュ郡では、いずれも過去1年間で人口が増加。キング郡は5万3000千人（2.5%）の増加、またキトサップ郡は4390人（1.7%）、ピアス郡は1万4370人（1.7%）、スノホミッシュ郡は1万5260人（2%）とそれぞれ増加した。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	July 2016 (King/Snohomish/Piece County) SOLD Average		2016 VS 2015
	Average \$ July 2016	Average \$ July 2015	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 350,329	\$ 311,122	12.60%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 398,528	\$ 353,882	12.62%
West Seattle (140)	\$ 568,169	\$ 516,622	9.98%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 571,305	\$ 499,507	14.37%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,090,214	\$ 906,143	20.31%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,042,571	\$ 924,364	12.79%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 745,290	\$ 588,027	26.74%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 732,050	\$ 640,117	14.36%
North Seattle (710)	\$ 959,060	\$ 666,195	43.96%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 546,754	\$ 496,382	10.15%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,039,834	\$ 1,869,871	9.09%
Mercer Island (510)	\$ 1,820,334	\$ 1,352,976	34.54%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 936,017	\$ 848,546	10.31%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 512,178	\$ 407,792	25.60%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 828,495	\$ 689,767	20.11%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,066,183	\$ 968,884	10.04%
Redmond (550)	\$ 707,706	\$ 723,996	-2.25%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 791,583	\$ 687,411	15.15%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 680,393	\$ 605,489	12.37%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 573,498	\$ 492,725	16.39%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 501,094	\$ 448,578	11.71%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 423,058	\$ 376,597	12.34%

*Condominium SOLD Average

フレディマック、高水準の住宅ローンを記録、2017年の金利予測を下方修正

好調な住宅販売、ほぼ史上最低の低金利、住宅ローン借り換えの激増、継続的な住宅価格上昇を受けて、フレディマック（米連邦住宅貸付抵当公社）の経済部門は、今年の住宅ローン組成額が2兆ドルに達するとの見通しを立てている。これは2012年以降で最高額となる。

住宅ローン市場は、依然としてイギリスのブレグジット（EU離脱）の影響を受けている。レポートによると、大半の先進国の低金利やマイナス金利よりは高いものの、安全資産への資金流出や世界経済の諸事情により、7月の米国10年債利回りは1.5%にとどまる。これらの低金利は今後も米国金利の下押し圧力となり、世界経済の急速な回復も悲観的なことから、フレディマックは低金利圧力の長期化傾向を指摘している。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
August 15, 2016	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Regional Breakdown				
Average Rates	3.375%	2.75%	2.625%	2.875%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.501%	3.869%	2.847%	2.997%

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

