



好況つづくワシントン州西部の住宅市場

売り手市場が続くものの、NWMLS首脳陣の中には、売上ペースの鈍化や価格の落ち着きなどから、市場の不均衡が一部地域で改善しつつあるのではという見方が出ている。各種指標が矛盾するとして、その考えに納得しない者もいる。

MNWMLSがまとめた9月の統計データによると、販売実績は前年比ペースで伸びており、新規登録物件(14.5%増)、住宅販売契約件数(9.3%増)、販売件数(9.5%増)、販売価格(ほぼ9%増)といずれも増加。報告された23郡全体の一戸建て住宅およびコンドミニアムの在庫は、一年前から約8%減少した。

MLSメンバーは引きつづき在庫補充に奔走している。一年前と比べると、9月の新規登録物件数は1275戸増加し、月末時点の新規登録物件は1万47戸。しかしながら、今年に入ってからはほぼ毎月そうであったように、9月の一戸建て住宅とコンドミニアムの住宅販売契約件数も新規登録物件を上回った。ブローカーが報告した前月の住宅販売契約件数(双方合意済み)は1万463戸で、前年比9.3%増。

「11月まで残りひと月、それ以降は春や夏に比べ市場に投入される新規登録物件が毎月半減していく」と語るのは、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。物件の減少は通常2月末まで続くことから、Scott氏は「住宅購入者が持ち家を見つける最大のチャンスはこの先30日間にかかっている」と語った。

ピュージェット湾周辺の住宅需要はかわらず旺盛だ。MLSの理事でタコマに拠点を置くRE/MAX Professionalsプリンシパル・マネージング・ブローカーのDick Beeson氏は、市場は「夏季を通じて変化の兆しなし」と語る。適正価格で状態の良い家は今後も注目され、記録的な速さでオファーを受けると同氏は述べた。

Windermere Real Estate社長のOB Jacobi氏は、9月は「いくつかの異なる理由から興味深い1ヶ月となった」と語る。同氏が挙げた要因に、3郡地域(キング郡、ピアース郡、スノホミッシュ郡)の新規登録物件がある程度増加したこと、また販売数と販売価格の上昇ペースが鈍化したことがある。「いずれも市場が緩やかに均衡しつつあることを示す朗報だ」と同氏は述べた。

システム全体の中央価格は前年比で9%近く急増し、31万2000ドルから34万ドル。8月と比較すると価格は1万ドル下落した。

Market Activity Summary for September 2016						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	4,019	4,519	3,777	3,309	\$600,129	\$494,950
Snohomish	1,625	2,133	1,601	1,431	\$404,414	\$377,000
Pierce	1,524	2,863	1,805	1,508	\$306,745	\$274,900
Total	7,168	9,515	7,183	6,248	\$437,096	\$382,283

投資家の注目を集めているシアトル物件

mynorthwest.comの記事によると、シアトルの物件は、北にある姉妹都市よりも多くの注目を集めている。Vancouver Sun紙は、Juwai.comという投資家と海外物件の売主や不動産仲介業者をつなぐ中国語サイトのデータから、海外投資家からの物件購入に関する問い合わせ件数が、この8月は2015年8月と比べて急増したと報じた。その一方で、ブリティッシュ・コロンビア州のバンクーバーでは8月の照会件数が81%減少した。この原因は、Sun紙によれば、最近導入された海外投資家に対する税金にあるようだ。このオフショア税は、外国人が購入する住宅用不動産に対し、さらに15%の不動産取得税を課税する。

Breakouts! – Residential SOLD Average

September 2016 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2016 VS
	Sept. 2016	Sept. 2015	2015
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 340,990	\$ 316,613	7.70%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 423,096	\$ 359,142	17.81%
West Seattle (140)	\$ 547,488	\$ 521,510	4.98%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 567,844	\$ 493,876	14.98%
E.lake-Madison-Capitol Hill (390)	\$ 1,001,292	\$ 878,721	13.95%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,105,903	\$ 964,404	14.67%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 895,125	\$ 805,122	11.18%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 685,071	\$ 628,700	8.97%
North Seattle (710)	\$ 719,238	\$ 716,239	0.42%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 540,908	\$ 585,923	-7.68%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,254,208	\$ 2,305,735	-2.23%
Mercer Island (510)	\$ 1,627,658	\$ 1,343,832	21.12%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 949,470	\$ 805,848	17.82%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 487,912	\$ 449,320	8.59%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 786,296	\$ 784,927	0.17%
Kirkland Downtown (560)	\$ 998,933	\$ 956,798	4.40%
Redmond (550)	\$ 779,240	\$ 648,351	20.19%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 823,120	\$ 664,946	23.79%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 661,593	\$ 597,935	10.65%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 544,849	\$ 500,802	8.80%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 499,120	\$ 454,685	9.77%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 413,344	\$ 383,221	7.86%

*Condominium SOLD Average

自宅の所有権移転の準備は万全ですか？

もし現在ご自宅を売り出し中なら、オファーを受領してからスムーズに取引を進められるよう、準備には万善を期しておきたいものです。ご自宅の最新登記簿レポートがあると、起こりうる各種のトラブルを緩和することができます。よくあるトラブルの一例をご紹介します。

- 物件に対する苦情
- 配偶者の婚姻上の権利
- 未納の負債
- 売主に関する誤った情報
- 物件の遺贈を記載した遺言状の作成日以降に発生した子供の誕生または養子縁組
- 物件の請求資格がある相続人の所在不明
- 書類の偽造または不正記録

賢い売り主なら、買い主様と所有権移転のためにも、きちんと準備をしておきましょう！

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
October 17, 2016	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.375%	2.875%	2.750%	2.750%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.501%	4.278%	2.973%	2.871%

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

