



## ワシントン州西部の住宅販売、夏場の市場停滞も「どこ吹く風」

NWMLSの最新データは、住宅販売数と価格が7月の気温のごとく熱気づいたことを示した。地域全体の販売価格は、昨年から9%を若干超えて上昇した。しかしオフィス街に近い複数の郡では大幅な値上がりが見られ、そのうちキング郡では中央価格が18.6%も高騰した。

最新レポートは、大半の買い手とブローカーの実感を裏付ける形となった。つまり、MLSのブローカーが前年同月を若干超える新規登録物件を追加してもなお、在庫不足が続いているのだ。

NWMLSのブローカーは7月中に新規登録物件 1万2300戸を追加した。これは前年同月をわずかに122戸上回るが、6月の新規登録物件1万3658戸を大きく下回る。

月末時点の売り出し中物件は1万5749戸で、一年前の1万8287戸から13.9%減。在庫月数にすると、23郡をまたぐMLSシステム全体の在庫はわずか6週間(1.6ヶ月)にとどまる。12ヶ月前は2ヶ月近い(1.93ヶ月)在庫月数があった。

キング郡は依然として最悪の在庫不足にありわずかに1ヶ月だが、シアトルおよびイーストサイドでは、多くの地域で在庫が1ヶ月を割り込む。

エリア全体の7月住宅販売契約件数は1万1800戸で、一年前に記録した住宅販売契約件数1万1645戸から1.3%増加した。在庫が2割近く落ち込んだキング郡は、前年比販売件数が減少した9郡のひとつだ。またキング郡の双方合意済み契約は約7.4%減少した。

前月の販売件数9707戸の中央価格は38万2000ドルで、12ヶ月前の35万ドルから9.1%を超える上昇となった。

キング郡の住宅は依然として最高値をつけている。7月にキング郡で販売された住宅およびコンドミニウムの中央価格は59万9000ドルで、一年前の50万5000ドルから18.6%増。キング郡の一戸建て住宅(コンドミニウムを除く)の場合、中央価格が同率で急上昇し、55万5000ドルから65万8000ドルまで値上がりした。

「中価格から高価格帯物件の在庫の増加が見られ、一部の買い手に魅力的な選択肢と一息つく余裕をもたらしている」と語るのは、J. Lennox Scott会長兼CEOのJohn L. Scott氏。

とはいえ、Scott氏は今後も売り手市場が続くと語った。同氏によると、オフィス街に近い住宅は複数のオファーを受けすぐに売れて行くのがまだ通例だ。「ピュージェット湾地域4郡では、より手頃な中価格帯の住宅販売は、依然として熱狂的な売れ行きだ」と同氏は語った。

Market Activity Summary for July 2017						
Single Family Homes & Condos	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	4,191	3,465	3,787	3,462	\$692,401	\$599,000
Snohomish	1,876	1,759	1,856	1,556	\$465,930	\$430,000
Pierce	2,097	2,499	2,208	1,635	\$342,309	\$306,000
<b>Total</b>	<b>8,164</b>	<b>7,723</b>	<b>7,851</b>	<b>6,653</b>	<b>\$500,213</b>	<b>\$445,000</b>

## シアトル、2年連続でアメリカ建築ブームの中心地に

2年連続でシアトルがアメリカの建設ブームの中心地に称されたことがシアトル・タイムズで報じられており、他都市の追随を許さない勢いだ。月初時点でシアトルのスカイラインには58台の建設クレーンがそびえ立ち、設置台数は全米の他都市より6割多い。シアトルの建設ラッシュはとどまる気配がない。Downtown Seattle Association (ダウンタウン・シアトル協会)によると、

ダウンタウン周辺地域では50件の大型プロジェクトが年内の着工を予定している。その先もさらに99件の開発案件が控えている。

## Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	July 2017 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average		
	Average \$	Average \$	2017 VS
	July 2017	July 2016	2016
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 396,934	\$ 350,329	13.30%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 450,580	\$ 398,528	13.06%
West Seattle (140)	\$ 645,097	\$ 568,169	13.54%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 653,019	\$ 571,304	14.30%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,154,557	\$ 1,090,214	5.90%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,015,941	\$ 1,042,571	-2.55%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 791,481	\$ 745,289	6.20%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 820,915	\$ 732,050	12.14%
North Seattle (710)	\$ 933,433	\$ 959,060	-2.67%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 681,210	\$ 546,753	24.59%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,551,752	\$ 2,039,834	25.10%
Mercer Island (510)	\$ 1,770,251	\$ 1,820,334	-2.75%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,034,936	\$ 936,016	10.57%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 576,384	\$ 512,178	12.54%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 980,322	\$ 828,494	18.33%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,157,182	\$ 1,066,183	8.54%
Redmond (550)	\$ 888,895	\$ 707,705	25.60%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 860,547	\$ 791,582	8.71%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 765,801	\$ 680,392	12.55%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 646,652	\$ 573,497	12.76%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 580,412	\$ 501,094	15.83%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 472,204	\$ 423,057	11.62%

\*Condominium SOLD Average

## 今が買いどき！5つの理由

1. 好景気  
比較的健全な経済と安定した雇用増加により、米国全体で消費者マインドが高まっています。
2. 低金利  
金利はここ数ヶ月で上昇したものの、依然として歴史的な低水準を維持しています。
3. 住宅在庫の増加  
住宅購入のピークシーズンは、新学期前に引越しを済ませたいファミリーが新たに家探しを始める春に勢いづきます。住宅在庫が多いほど、買い手側の交渉力も高まります。
4. 少ない頭金という選択肢  
初めて住宅購入をする場合はお得です。頭金わずか3%から購入できる制度があります。
5. 賃貸料の上昇  
今年は米国住宅市場の大半で賃貸料が上昇しており、賃貸よりも購入する方が手に届きやすくなっています。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
August 15, 2017	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.875%	3.25%	3.00%	3.00%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.004%	4.512%	3.224%	3.122%

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

