



ホリデーシーズンの買い物客に家探しの姿も、在庫不足がなお課題

NWMLSでは一部の不動産エキスパートが「通常の季節性停滞」を伝えているが、他のブローカーによれば、このホリデーシーズンは、いまだにオープンハウスは大盛況で、いくつかの地域では激しいオファー合戦も繰り広げられているという。

MLSブローカーが報告した、一戸建て住宅およびコンドミニアムの住宅販売契約件数は8304戸で、1年前の8173戸から微増(1.6%増)。先月の双方合意済み契約は、新規登録物件(6098戸)を2206戸上回り、在庫逼迫が続く。

「在庫1ヶ月分を前後する現状が、均衡市場とされる4~5ヶ月分になるまでは、市場に大きな変化は見られないだろう」とBentley Propertiesの指定ブローカーGeorge Moorhead氏はコメントする。「ただし、このような在庫の低水準は2013年から見られるので、あるいはこれが新常态になるのかもしれない」と付け加えた。

NWMLS理事会の一員でもあるMoorhead氏は、この時期は、実は最適な家探しシーズンのひとつだという。「競争が少なく、この時期の売り主といえは売却に積極的だ。物件の中には、12月から2月初旬にかけて最もお買い得になるものもある」と同氏は示唆した。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、新規登録物件の売れ行きを「極めて好調」と表現する。新規登録物件数と販売件数は、件数全体としては少ないものの、新規登録物件の大部分は、売り出し後30日以内に売却されるとScott氏は語る。同氏の計算によると、11月の一戸建て住宅の住宅販売契約件数は、新規登録物件数を41%近く上回った。

新規登録物件の回復にも関わらず、好調な売れ行きにより、在庫は依然として前年水準を大きく下回る。

在庫月数に換算すると、在庫総数は約1.4ヶ月分。キング郡では在庫が0.79ヶ月分まで縮小、若干ましなスノホミッシュ郡でも0.89ヶ月分だ。

住宅価格は地域全体で上昇しつつある。システム全体の中央価格は37万9000ドルで1年前から10.8%上昇、そのうち15郡ではそれ以上の上昇率となった。

キング郡の一戸建て住宅およびコンドミニアムの中央価格は、49万7254ドルから57万5000ドルと実に15.6%も高騰。一戸建て住宅(コンドミニウムを除く)の場合、中央価格は63万750ドルで、昨年より14.7%近く上昇。コンドミニアムの価格は17.1%も値上がりしたが、これは在庫逼迫(1年前の28%減)と新築物件の高価格という要因が重なる。(キング郡では、新築物件に分類されたコンドミニアムのうち、11月中に販売された物件の中央価格は87万3490ドルだった。)

Market Activity Summary for November 2017						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Single Family	Listings	Active	Closings	Price	Price	
King	2,102	2,234	2,831	2,821	\$678,388	\$575,000
Snohomish	924	1,100	1,332	1,237	\$468,411	\$429,950
Pierce	1,035	1,830	1,478	1,385	\$342,173	\$301,900
Total	4,061	5,164	5,641	5,443	\$496,324	\$435,617

シアトルの住宅価格上昇率、全米でトップ

9月の米国の住宅価格は、歴史的な在庫不足のあおりを受け、過去3年間のうち最速ペースで値上がりした。シアトルは、対前年比で

最高の価格上昇率を記録し、他都市を大差で引き離れた。前年比上昇率が最も高いのは、シアトル、ラスベガス、サンディエゴの3都市。住宅価格は、シアトルで12.9%、ラスベガスで9%、サンディエゴで8.2%それぞれ値上がりした。

Breakouts! – Residential SOLD Average

November 2017 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2017 VS
	Nov. 2017	Nov. 2016	2016
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 386,547	\$ 347,836	11.13%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 449,100	\$ 397,517	12.98%
West Seattle (140)	\$ 654,225	\$ 530,088	23.42%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 643,569	\$ 538,651	19.48%
E.lake-Madison-Capitol Hill (390)	\$ 1,160,775	\$ 886,002	31.01%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,213,018	\$ 1,042,710	16.33%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 887,020	\$ 887,046	0.00%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 838,067	\$ 687,176	21.96%
North Seattle (710)	\$ 855,682	\$ 718,917	19.02%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 714,450	\$ 589,255	21.25%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,518,427	\$ 2,430,206	3.63%
Mercer Island (510)	\$ 1,670,306	\$ 1,738,560	-3.93%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,046,140	\$ 839,860	24.56%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 623,478	\$ 523,642	19.07%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,062,681	\$ 995,780	6.72%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,157,836	\$ 976,370	18.59%
Redmond (550)	\$ 827,965	\$ 828,106	-0.02%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 857,248	\$ 800,919	7.03%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 799,613	\$ 698,482	14.48%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 695,474	\$ 582,693	19.36%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 553,282	\$ 494,079	11.98%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 478,372	\$ 415,149	15.23%

*Condominium SOLD Average

全米住宅販売、在庫不足と価格上昇で低迷

中古住宅の販売戸数は9月に若干改善し、前月比0.7%増の539万戸だった。しかし、前年比販売戸数は過去1年間で初めて減少した(1.5%減)。NAR(全米リアルター協会)のチーフエコノミストであるLawrence Yun氏は、「ここ数ヶ月の住宅販売は、年内最低水準に留まっている。全米ほとんどの地域で買い手の購買意欲が旺盛であるにもかかわらず、停滞を打破できずにいる」と語る。販売増の足かせとなっているのは、年初来から住宅市場を悩ませている二つの要因、つまり在庫不足と価格上昇だ。

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

Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
December 11, 2017	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.875%	3.375%	3.25%	3.50%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.005%	4.867%	3.447%	3.626%

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

