



ブローカーが伝える「爆売れ」市場

ワシントン西部の住宅市場の「爆売れ」ぶりは1月も健在で、住宅販売契約件数(7745戸)が新規登録物件(6507戸)を上回ったことがNWMLSの最新データで明らかになった。

「物件が異常な速さで市場を駆け抜けていく」と語るのは、NWMLS理事長でColdwell Banker Bainのプリンシパル・マネージング・ブローカーであるJohn Deely氏。「新規登録物件は豊富にあるのだが、通常の報告期間である30日以内に契約中や売却済のステータスまで進んでしまう。売り出し中物件が品薄なのは、この現象が原因だ」と同氏は説明した。

月末時点で、23郡をカバーするMLS対象地域の売り出し中物件は9752戸。この合計数は、一年前の1万2357戸から2605戸少なく、21%の減少率となる。

在庫月数を見た場合、多くの郡で供給量は歴史的な低水準だ。月末時点のシステム全体の供給量は1.7ヶ月分弱、ちなみに一年前の供給量は約2.5ヶ月分だった。キング郡とスノホミッシュ郡では、いずれも供給が1ヶ月分にも満たない。

新規登録物件が出回る際、「出せば売れる」と言う新たな決まり文句が広まりつつあると語るのは、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。ここ数ヶ月間は新規登録物件数よりも販売数の方が多いが、それでも買い手に望みはあると言うScott氏は「日が長くなり始めるにつれて、マイホームを求める買い手の見通しも明るくなるだろう」と語る。同氏は2月が冬市場から春市場への移行月だと指摘し、今後は新規登録物件の増加を見込む。

需給バランスの不均衡により、当然ながら価格上昇は続いている。先月に販売された一戸建て住宅およびコンドミニアム5874戸の中央価格は32万7175ドルで、一年前の30万ドルから9%上昇。1月の販売件数は前年同月を889戸上回り、17.8%増加した。

一戸建て住宅価格(コンドミニアムを除く)は9%上昇し、30万9950ドルから33万8000ドル。先月キング郡で販売された一戸建て住宅の中央価格は52万5000ドルで、一年前の価格49万970ドルから6.9%超の上昇。近郊する複数の郡では、二桁台の価格上昇も報告された。

「ここ数ヶ月間にわたるキング郡の一戸建て住宅価格の下落傾向と、スノホミッシュ郡の比較的大きな価格上昇(8.2%)が重なり、買い手がより手頃な住宅を求めて北部に移りつつあると見られる」とWindermere Real Estate社長のOB Jacobi氏は語った。

Market Activity Summary for January 2017					
	Listings		Pending	Closing Sales	
	New	Total		# of Closings	Median Price
Single Family					
Homes & Condos	Listings	Active			
King	2,272	1,887	2,488	2,010	\$475,000
Snohomish	999	888	1,238	938	\$380,000
Pierce	1,141	1,575	1,530	1,099	\$267,000
Total	4,412	4,350	5,256	4,047	\$374,000

シアトルで全米一の建設ラッシュ

Puget Sound Business Journal誌によると、シアトルでは2016年後半にクレーン車の台数が62台まで増加し、いまや全米一の建設ラッシュが起きている。Business Journal誌は、ニューヨーク、フェニックス、ロスアンゼルスなどの他都市ではクレーンが減少していると伝えている。いっぽうで、北米で現在稼働中のタワークレーンの5割近くが、シアトル、シカゴ、トロントに設置されていると同誌は報じた。

Breakouts! – Residential SOLD Average

January 2017 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2017 VS
	Jan. 2017	Jan. 2016	2016
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 342,123	\$ 314,143	8.91%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 434,735	\$ 383,503	13.36%
West Seattle (140)	\$ 525,853	\$ 529,904	-0.76%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 557,396	\$ 554,011	0.61%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 830,887	\$ 941,922	-11.79%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 958,776	\$ 872,076	9.94%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 896,996	\$ 573,286	56.47%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 724,595	\$ 677,559	6.94%
North Seattle (710)	\$ 809,242	\$ 690,373	17.22%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 594,349	\$ 506,408	17.37%
Bellevue Downtown (520)	\$ 1,649,200	\$ 1,989,749	-17.12%
Mercer Island (510)	\$ 2,184,850	\$ 1,798,500	21.48%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,035,302	\$ 751,469	37.77%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 491,107	\$ 474,636	3.47%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 875,990	\$ 687,400	27.44%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,005,574	\$ 1,031,955	-2.56%
Redmond (550)	\$ 768,926	\$ 699,019	10.00%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 842,374	\$ 788,454	6.84%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 761,911	\$ 596,566	27.72%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 610,690	\$ 509,168	19.94%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 532,876	\$ 498,813	6.83%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 440,427	\$ 391,638	12.46%

*Condominium SOLD Average

2017年の住宅市場予測

2017年の住宅ローン金利は緩やかに上昇し、最終的に第四半期には平均4.3%に達する見通し。(ファニーメイ予測)

中古住宅価格は前年比で4%前後(全米ベース)の上昇が予測される。

割高な住宅価格と住宅ローン金利により、2017年は住宅取得が厳しい一年になる。

2017年の平均市場日数は史上最短を記録する見通し。

キング郡/ピアース郡/スノホミッシュ郡の住宅ローン限度額は以下の通り引き上げ。

コンベンショナル・ローンとFHAは42万1100ドル。ファニーメイのハイバランス・ローンは59万2250ドル。

Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
February 10, 2017	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.59%	3.375%	3.25%	3.00%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.081%	4.867%	3.477%	3.123%

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



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