



在庫不足と価格上昇でつづく住宅購入希望者の苛立ち

2016年に何ヶ月も続いたように、12月もまたワシントン州各地の住宅購入希望者にとっては、在庫不足と価格上昇に苛立つひと月となった。大統領選挙後の金利引き上げ、そして今後のさらなる利上げ観測が、持ち家予備軍の不安をさらに煽るかたちとなった。

NWMLSの12月統計によると、新規登録物件は前年比で減少したものの、住宅販売契約件数、販売件数、販売価格はいずれも増加。ピュージェット湾4郡地域の住宅販売契約件数（双方合意済み契約）は、2005年以降で最高水準に達した。

ブローカーは12月中旬に4127戸の新規登録物件を在庫に追加し、住宅供給戸数は1万571戸。新規登録物件数は一年前の4041戸を上回るが供給戸数は減少し、NWMLS対象地域23郡の在庫はわずか1.4カ月分に留まる。キング郡とスノホミッシュ郡では、いずれも在庫が1カ月未満と報告されている。

「住宅市場は、季節性を織り込んで引き続き熱狂状態にある」と声を上げるのはJ. Lennox Scott氏。売買件数が新規登録物件数をはるかに上回る点について、同氏はこのような状況は「住宅購入者が次の新規登録物件をひたすら待ちわびるような、厳しい市場競争を今後も助長するだろう」と語る。

ピュージェット湾中部での好調な売れ行きについて、Scott氏はキング郡の一戸建て住宅販売契約件数が、前年比ベースで最大の伸び率を記録し11.3%近くも増加したと言及した。これはキトサップ郡（4.5%増）、ピアース郡（4%増）、スノホミッシュ郡（3.2%増）をいずれも大きく上回る。

また販売件数も好調な締めくくりとなり、12月にブローカーが報告した引渡し済み取引件数は7575戸に達した。これは一年前にNWMLSが記録した販売件数7091戸から、6.8%以上もの増加となる。

地域全体の価格は上昇傾向が続き、一年前から9.2%近く値上がりした。12月に販売された一戸建て住宅とコンドミニアム全体の中央価格は34万3950ドル、一年前は31万5000ドルだった。

キング郡の価格は実に12.2%も急上昇し、2015年12月の45万ドルから先月は50万5000ドル。12月に販売された一戸建て住宅（コンドミニアムを除く）の中央価格は55万ドルで、10月および11月と横ばい。キング郡では6月に年内最高値を記録し、57万3522ドルに達した。

John L. Scott会長兼CEOのScott氏は、2月中旬から新規登録物件が増加し始めると予測しており、「春の住宅市場ラッシュにちょうど間に合うタイミング」との見方を示した。

Market Activity Summary for December 2016						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos						
King	1,329	1,985	2,092	2,701	\$600,324	\$505,000
Snohomish	658	1,020	1,104	1,147	\$414,466	\$379,350
Pierce	807	1,763	1,201	1,326	\$311,436	\$280,500
Total	2,794	4,768	4,397	5,174	\$442,075	\$388,283

ワシントン州で3,600人分の新規雇用

ワシントン州の11月失業率は5.3%まで低下し、3600人分の新規雇用が発生した。11月の失業率は2008年6月以降で最低水準を記録。雇用保険局（Employment Security Department）が12月中旬に発表したデータによると、民間部門の雇用者数は4700人増加した一方、公共部門では1100人減少した。11月の全米失業率は4.6%。シアトル・ベルビュー・エバレット地域の失業率は、10月の3.8%から11月には3.7%に低下した。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2016 VS 2015
	Dec. 2016	Dec. 2015	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 351,940	\$ 332,391	5.88%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 437,564	\$ 358,711	21.98%
West Seattle (140)	\$ 540,317	\$ 558,046	-3.18%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 560,317	\$ 498,106	12.49%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 832,091	\$ 866,317	-3.95%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 973,757	\$ 930,316	4.67%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 738,669	\$ 723,645	2.08%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 722,257	\$ 638,011	13.20%
North Seattle (710)	\$ 746,252	\$ 753,236	-0.93%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 578,573	\$ 569,441	1.60%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,146,822	\$ 1,783,473	20.37%
Mercer Island (510)	\$ 1,522,946	\$ 1,384,194	10.02%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 902,842	\$ 829,679	8.82%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 529,010	\$ 490,616	7.83%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 893,237	\$ 717,342	24.52%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,056,813	\$ 927,196	13.98%
Redmond (550)	\$ 883,913	\$ 705,847	25.23%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 864,631	\$ 706,250	22.43%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 700,893	\$ 638,493	9.77%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 633,484	\$ 538,103	17.73%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 510,263	\$ 455,729	11.97%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 408,612	\$ 370,632	10.25%

*Condominium SOLD Average

2017年1月からの借入限度額変更について

借入限度額が下記のとおり引き上げられました。キング郡/ピアース郡/スノホミッシュ郡 コンベンショナル・ローン・FHAローンの借入限度額は、一戸建て住宅の場合59万2250ドルに引き上げられました。集合住宅の借入限度額は、デュプレックス 75万8200ドル、トリプレックス 91万6450ドル、フォープレックス 113万8950ドルに引き上げられました。コンフォーミング・ローンの借入限度額は42万100ドルに引き上げられました。

FHAのお知らせ：FHAは住宅ローン保険の月額保険料を融資額の0.85%から0.60%に減額しました。FHAは引き続き、贈与による頭金3.50%の支払いと、売主または第三者によるクロージング費用の支払いを許可します。素晴らしいことに、初めてのマイホームなら最大61万3730ドルまでは現金負担ゼロで購入可能です！

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
January 11, 2017	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	4.00%	3.375%	3.125%	3.125%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.021%	4.867%	3.342%	3.249%

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