



## 「夏場恒例の市場鈍化」 苛立つ購入希望者の好機となるか

家探しに苛立つ人々に希望の光が見えてきた。6月中旬に在庫補充された新規登録物件数(1万3658戸)が、2008年5月(1万4176戸)以来の最多月間件数を記録した事が、MWMLSの最新統計で明らかになった。

「毎年この時期は、住宅販売契約件数を上回る新規登録物件が市場に出回るが、この6月も期待を裏切らなかった」と語るのはJohn L. Scott会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。

新規登録物件数が前年比で約7%増加した一方で、在庫数は立ち遅れた。6月末時点でブローカーが記録した一戸建て住宅およびコンドミニアムの売り出し中物件は1万4482戸だが、これは購入希望者に1万6838戸の選択肢があった12ヶ月前から14%減。ただし対前月比の在庫は16%増と大幅に伸びた(1万2481戸から1万4482戸)。

MLSブローカーは6月に住宅販売契約件数(双方合意済み契約)1万2397戸を記録し、一年前から3.4%近く増加した。5月と比べて住宅販売契約件数は微減。9つの郡では、住宅販売契約件数が前年比減となった。これらの郡では売り出し中物件が軒並み二桁で減少していることから、おそらく在庫不足が要因と考えられる。

キング郡、キトサップ郡、ピアース郡およびスノホミッシュ郡をまたぐ4郡地域では、MLSブローカーが9042戸という記録的な住宅販売契約件数を成し遂げ、2005年に達成した6月期の過去最高記録を突破した。データは5月の同月期記録更新も示している。

「旺盛な雇用増加、価格上昇、低金利が引き続きピュージェット湾の住宅市場を活気づかせている、とScott氏は語る。

またシアトルの人口増も一要因と考えられる。MLS理事のDiedre Haines氏は、最近の米国国勢調査局データから、シアトルの居住者が毎週約1100人ずつ増加中という「驚異的な」数字を語った。

6月の一戸建て住宅とコンドミニアムを含む販売価格は、一年前から10%もの高騰ぶり、35万ドルから38万5000ドルへ上昇。ピュージェット湾地域郡の場合、価格は前年比で約11.4%上昇した。キング郡では、一戸建て住宅(コンドミニアムを除く)の中央価格が13.9%も急上昇し、57万3522ドルから65万3000ドル。

最新MLSデータへのコメントとして、Coldwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏は、これらの数字は「雇用増が新規住宅供給を上回る地域ゆえの事情で引き起こされた、厳しい市況ぶりを物語っている。デベロッパーの住宅供給が新規雇用を上回るまでは、特にピュージェット湾広域圏でこのパターンは変わらないだろう」と語った。

Market Activity Summary for June 2017						
Single Family Homes & Condos	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	4,769	3,057	4,309	3,655	\$705,893	\$590,000
Snohomish	2,135	1,580	1,957	1,558	\$454,906	\$420,000
Pierce	2,295	2,326	2,150	1,721	\$347,854	\$314,965
<b>Total</b>	<b>9,199</b>	<b>6,963</b>	<b>8,416</b>	<b>6,934</b>	<b>\$502,884</b>	<b>\$441,655</b>

## 全米一熱い住宅市場、シアトル

シアトル・タイムズで発表された報告書によると、8ヶ月連続でシアトルは全米で最も熱い住宅市場に位置付けている。最近のケース・シラー住宅価格指数では、4月のシアトル都市圏全域の一般的な一戸建て住宅価格は、1年前から12.9%値上がりした。米国全体では、住宅価格の上昇はやや鈍化しており、1年前から5.5%の値上がり率。シアトルの住宅価格は、全米平均の2.3倍で上昇している

ことがわかる。スターターホームと呼ばれる、初めて購入する持ち家の価格はこの5年間で2倍近く上昇した一方で、所得の伸びはそれには到底追いつかない状況だ。

## Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	June 2017 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average		
	Average \$ June 2017	Average \$ June 2016	2017 VS 2016
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 401,482	\$ 349,805	14.77%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 453,157	\$ 412,007	9.99%
West Seattle (140)	\$ 678,821	\$ 589,746	15.10%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 663,426	\$ 530,130	25.14%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,087,371	\$ 1,048,539	3.70%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,144,131	\$ 1,082,489	5.69%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 710,278	\$ 636,196	11.64%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 820,009	\$ 728,329	12.59%
North Seattle (710)	\$ 904,667	\$ 785,975	15.10%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 650,146	\$ 532,034	22.20%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,446,813	\$ 2,164,808	13.03%
Mercer Island (510)	\$ 1,904,033	\$ 1,593,943	19.45%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,076,562	\$ 928,692	15.92%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 596,885	\$ 526,228	13.43%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,039,458	\$ 804,247	29.25%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,298,693	\$ 987,105	31.57%
Redmond (550)	\$ 942,146	\$ 730,950	28.89%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 872,523	\$ 756,313	15.37%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 791,702	\$ 703,221	12.58%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 637,153	\$ 564,726	12.83%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 565,251	\$ 525,698	7.52%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 467,440	\$ 428,551	9.07%

\*Condominium SOLD Average

## 引越し前、十分な備えで憂いなく

2017年夏の住宅購入シーズンは、売却物件不足で多くの地域の在庫が逼迫していることから、近年で最も熾烈な状況を迎えています。

### 住宅購入者の皆様へ:

- ・現実的な予算を立て、必ず予算内に収めましょう。
- ・プリアプルーバル(仮承認)を受けましょう。
- ・コミュニケーションが肝心です。エージェントや融資会社とのメール、電話、文書などはすべて把握しましょう。

### 住宅売却者の皆様へ:

- ・早めの準備で戦略的に計画しましょう。売却計画は、物件を実際にリストイングする数ヶ月前から始めましょう。
- ・最初の段階からエージェントを利用しましょう。
- ・物件のオンライン上の「第一印象」に気配りしましょう。

Gina Brown (NMLS#115337)  
Mortgage Specialist /  
Mortgage Capital Associates

425-766-5408  
gina@gmgloan.com  
www.loansbygina.com



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
July 17, 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