



在庫回復で「好機」の予感、ブローカーが示唆

NWMLSのブローカーは、5月中に新規登録物件1万3497戸を加え、前月より2849戸多い27%弱の増加となった。1年前と比較すると、新規登録物件数は約10%増加。売り出し中物件の在庫合計は1年前より減少したが、4月からは6.8%改善した。

最新データによると、1年前と比較したシステム全体の在庫はいまだ逼迫（17.9%減）、住宅販売契約件数は微増（2.7%増）、また販売価格は引き続き上昇（11.2%増）している。

幻滅しきった購入希望者にとって、市場が一息つく見込みがささやかれるにも関わらず、5月の市況は大いに沸いた。ブローカーは4郡地域で住宅販売契約件数（双方合意済み契約）9188戸を獲得し、域内最高記録を収めた。全体的には、ブローカーは住宅販売契約件数1万2607戸を記録し、1年前から2.7%増。

「5月は住宅販売活動のグランド・スラムといえるひと月だった」と語るの、John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。「5月になってやっと新たな在庫が市場に現れた。タイミングは若干遅れたものの、ピュージェット湾の春季住宅市場は本番を迎え、これまでになく熾烈で熱狂的だ。新規在庫は住宅販売契約件数を上回った。これで購入者の機会が増えたわけだが、市場の動きがあまりに早いので、住宅獲得にはなお即決即断が必要だ。我々は、爆発的な売れ行き、深刻な在庫不足、熾烈な競争、そしてオファー合戦に見舞われている」と同氏は語った。

キング郡の売り出し中物件は前年比で23%近く減少したにもかかわらず、販売件数は約4.4%増加した。郡内の販売価格（一戸建てとコンドミニアムを含む）は1年前から15.5%も急上昇し、48万5000ドルから56万ドルへ値上がりした。13郡で二桁台の価格上昇率が記録され、そこには15.5%近く値上がりしたキング郡も含まれる。

旺盛な需要と在庫不足が重なり、今後も多くの地域で競争とオファー合戦に拍車がかかるだろう、とMLSブローカーは語る。

市場の現状と今後について、Windermere Real EstateのOB Jacobi氏は次のように語った。「メモリアル・デー（5月末の祝日）と歴史的に逼迫した春市場が過ぎ去ると、毎年季節的な市場圧力の解放が起こる。人々が夏期休暇を取り始めるので、一部の購入者が住宅購入プロセスから外れる。また住宅販売数もごくわずかながら上昇しており、購入者にとっては朗報の証といえるだろう。とはいつても、ピュージェット湾地域の需要は非常に高く、在庫月数はなお下落傾向だ。そのため今後数カ月間は、かなり熾烈な住宅獲得競争が続くと見ている。」

	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active	Closings	Price	Price	
King	4,484	2,570	4,368	3,383	\$673,115	\$560,000
Snohomish	2,108	1,275	1,948	1,394	\$456,169	\$420,000
Pierce	2,235	1,897	2,215	1,587	\$340,392	\$300,000
Total	8,827	5,742	8,531	6,364	\$489,892	\$426,667

地方所得、21億ドル

2015年の全米住宅建設業者協会（NAHB）の調査によると、2014年にキング郡とスノホミッシュ郡に建設された一戸建て住宅6500戸によって、地方所得21億ドル、雇用2万4759人、税収3億1470万ドルなどの歳入がもたらされた。建設完了後は、新たな住宅や住人が地域経済活性化の担い手となり続ける。年間の持続的な影響には、

2億8000万ドル超の地方所得、8400万ドル近くの税収、またほぼ4000人分の地域内雇用などが挙げられる。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2017 VS
	May 2017	May 2016	2016
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 406,262	\$ 349,125	16.37%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 442,555	\$ 399,285	10.84%
West Seattle (140)	\$ 646,283	\$ 573,732	12.65%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 633,698	\$ 551,004	15.01%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,127,990	\$ 1,080,076	4.44%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,060,283	\$ 1,085,778	-2.35%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 919,609	\$ 663,635	38.57%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 804,118	\$ 719,082	11.83%
North Seattle (710)	\$ 864,698	\$ 768,470	12.52%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 690,322	\$ 555,855	24.19%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,635,990	\$ 2,124,528	24.07%
Mercer Island (510)	\$ 1,819,751	\$ 1,793,880	1.44%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,036,047	\$ 843,789	22.79%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 620,363	\$ 543,516	14.14%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,065,110	\$ 802,313	32.75%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,163,401	\$ 1,098,967	5.86%
Redmond (550)	\$ 938,291	\$ 753,218	24.57%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 922,485	\$ 767,217	20.24%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 772,418	\$ 698,070	10.65%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 665,782	\$ 552,485	20.51%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 569,174	\$ 510,207	11.56%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 464,758	\$ 428,885	8.36%

*Condominium SOLD Average

高まる経済楽観主義

とりわけアメリカの地方部や中部では、雇用増や2017年のさらなる好景気への期待が、消費者マインドを刺激している。

National Association of Realtors（全米リアルター協会）が先日公表したHousing Opportunities and Market Experience（住宅取得機会と市場経験に関する調査）によると、米国経済への楽観主義は、過去2年間で最高水準に上昇した。

消費者マインドの度合いは、通常は大統領選挙後に上昇するが、これは国全体が最善の結果を期待するためである。この国は非常に二極化しているが、大部分の消費者は現時点の経済に楽天的思考を持つ。ビジネスの成長と消費者の士気向上は、概して住宅購入などの大きな決断につながる。

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

June 10, 2017	30-Yr	30-Yr	5-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

