



ワシントン州西部住宅市場、主要指標は なお上向きもブローカーは停滞と不透明を示唆

一足早い積雪に加え、米下院共和党が先週公表し疑問渦巻く税制改革法案のせいで、例年の季節的停滞がより顕著になりうると、NWMLSの業界リーダー達は語る。ただし10月については、主要指標は上昇トレンドを示した。

住宅販売契約件数は一年前から8%近く増加、販売件数は5.2%増、さらに販売価格は8.2%増と急上昇し、そのうち14郡では二桁台の上昇率を記録した。新規登録物件さえも、前年数値から改善している。

NWMLSが管轄する23郡のブローカーが10月中旬に追加した新規登録物件は8466戸で、前年同月の7575戸を11.8%上回った。買い手の数は新規登録物件数を超え、そのうち1万586人のオファーが承諾された。住宅販売契約件数は昨年同月から8%近く増加した。

NWMLSのデータは、キング郡で今年中（1月～10月）にこれまで販売された一戸建て住宅の66%が、50万ドル以上の値をつけたことを示している。

一戸建て住宅（コンドミニアムを除く）の場合、先月販売分の中央価格は38万1000ドル。キング郡内の価格帯は極めて高い。シアトルでは価格が前年比で17.6%上昇し、62万5000ドルから73万5000ドル。イーストサイドでは、一戸建て住宅の中央価格が一年前から10%上昇し、76万8000ドルから84万5000ドルまで値上がりした。高値で多数の買い手が購入控える様子はない。

NWMLSのブローカーは、4郡地域（キング郡、スノホミッシュ郡、ピアス郡、キトサップ郡）で7740戸の住宅販売契約件数を記録し、一年前の双方合意済み契約7487戸から改善した。システム全体の住宅販売契約件数は、一年前の9805戸から1万586戸へ増加した（7.97%増）。

「新規登録物件ごとに多数の買い手予備軍が控える中、新規登録物件は高い割合で登録30日以内に売れている」とJohn L. Scott会長兼CEOのScott氏は述べると同時に、住宅市場のダイナミクスにおける季節性変化についても言及した。「冬市場を迎えるにあたり、新規登録物件はこれから2月まで供給不足となる」と同氏は説明した。

春季と比べ、Scott氏が予測する今後数カ月間の供給量は春季の3～5割程度にとどまる。「年初以降に売り出し中物件が不足する価格帯では、熱狂的な住宅市場再来のお膳立てが整ったということだ」と同氏は語った。

Market Activity Summary for October 2017						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Single Family	Listings	Active	Closings	Price	Price	
King	3,088	3,108	3,533	3,174	\$676,398	\$565,000
Snohomish	1,284	1,476	1,710	1,428	\$450,057	\$415,000
Pierce	1,441	2,204	1,934	1,546	\$341,741	\$309,000
Total	5,813	6,788	7,177	6,148	\$489,399	\$429,667

シアトルが全米で第2位「クールな都市」

シアトルは、フォーブス誌が先月公表した「2017年アメリカで最もクールな都市ランキング」で、全米第2位の「クールな都市」に選ばれた。エメラルド・シティの愛称を持つ同都市の「クール」な強みとして、レクリエーションの機会（全米1位）や、コーヒーショップとビールのブルワリー（同じく全米1位）などが評価された。なお弱みには、ダイバーシティおよびスモールビジネスの成

長性の不足などが挙げられる。フォーブス誌が選んだ全米1位のクールな都市はサンフランシスコだった。サンディエゴは第3位、ニューオーリンズは第4位、そしてオレゴン州ポートランドは第5位にランキングされた。

Breakouts! – Residential SOLD Average

October 2017 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2017 VS
	Oct. 2017	Oct. 2016	2016
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 384,868	\$ 366,859	4.91%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 449,824	\$ 404,167	11.30%
West Seattle (140)	\$ 644,877	\$ 589,918	9.32%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 665,338	\$ 525,319	26.65%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,144,025	\$ 1,005,976	13.72%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,082,368	\$ 974,644	11.05%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 782,195	\$ 745,293	4.95%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 852,138	\$ 680,010	25.31%
North Seattle (710)	\$ 796,457	\$ 890,268	-10.54%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 634,153	\$ 518,657	22.27%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,704,921	\$ 1,943,661	39.17%
Mercer Island (510)	\$ 1,857,896	\$ 1,456,931	27.52%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 931,319	\$ 961,574	-3.15%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 566,205	\$ 509,126	11.21%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,052,090	\$ 830,630	26.66%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,296,874	\$ 1,059,399	22.42%
Redmond (550)	\$ 892,563	\$ 792,994	12.56%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 888,273	\$ 797,737	11.35%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 768,709	\$ 691,628	11.14%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 668,487	\$ 575,151	16.23%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 553,077	\$ 485,779	13.85%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 456,809	\$ 410,996	11.15%

*Condominium SOLD Average

住宅ローン利子控除上限

ニューヨークタイムズ紙のAlan RappeportとThomas Kaplanの記事によると、住宅ローン利子の控除を適用できるローンの上限について、複数の上院議員が現行の100万ドルを維持する計画を公表する。

これは、住宅ローン利子控除上限を50万ドルに半減させるとした下院の税制改革法案とは異なる。

同案は、現在下院法案反対で団結する住宅業界から、より多くの支持を得ると想定される。住宅業界筋は、下院法案は多くの都市で住宅の在庫不足を招きかねず、特にカリフォルニア州など住宅価格が高い地域への深刻な打撃を指摘している。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
November 9, 2017	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.75%	3.25%	3.125%	3.25%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.976%	4.512%	3.224%	3.322%

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

