



MLSブローカー、一部地域で季節性停滞を認めるも、ワシントン州の大半は今後も価格上昇の見通し

「これから2月下旬にかけては、10月が住宅の選択肢と在庫に最も恵まれた時期となる。」J. Lennox Scott氏は、NWMLSの最新データへのコメントでこう宣言した。

MLSの9月数値では、月末時点で在庫が1.7ヶ月に達し、これまで年初来の最多在庫だった2月の水準に並んだ。この在庫水準は、大方の業界アナリストが市場均衡の指標とする在庫4~6ヶ月にはまだ遠く及ばない。

NWMLSが管轄する23郡のブローカーが9月中旬に追加した新規登録物件は1万120戸で、前年同月(1万29戸)から微増。月末時点でMLSデータベースに登録されている一戸建て住宅およびコンドミニアムは1万5888戸で、買い手に1万8136戸の選択肢が残されていた一年前から12.4%減少した。

ブローカーは、州全体の旺盛な雇用増が住宅需要の過熱要因と指摘する。ワシントン州のEmployment Security Department(雇用保険局)によると、同州では2016年8月から2017年8月にかけて8万3000人の新規雇用(季節未調整)が創出された。

今年すでに何度か起きたように、先月の住宅販売契約件数も新規登録物件を上回り、価格圧力を押し上げた。一戸建て住宅とコンドミニアムの中央価格は、対前年比で12%も急上昇した。

ブローカーが報告した先月のシステム全体の双方合意済み契約は1万348戸で一年前(1万370戸)とほぼ横並びだったが、先月の住宅販売契約件数は2月以来(8209戸)で最低だった。ピュージェット湾地域4郡では7441戸の住宅販売契約件数を記録した。これは同地域にとっては過去18年間で3番目の好記録であり、この住宅販売契約件数を超えるのは昨年(同月)の7729戸と2005年8月の7561戸のみ。

Coldwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏は、最新のケース・シラー住宅価格指数に言及し「地域全体でとてつもない活況ぶり」と語った。データによると、シアトル地域の住宅価格は過去1年間に実に13.5%も上昇し、二番手ポートランドの7.6%をはるかに上回るほか、全米平均5.6%の2倍以上だ。

NWMLSの数値は、地域全体の中央価格34万ドルから38万1000ドルへと一年前から12%超も上昇したことを示している。

キング郡の一戸建て住宅およびコンドミニアムの9月の中央価格は56万5000ドルで、一年前から14%を超える急激な値上がりを反映したものの、8月からは2万ドル値下がりした(約3.5%減)。

Market Activity Summary for September 2017						
Single Family	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Homes & Condos	Listings	Active				
King	3,856	3,693	3,514	3,262	\$675,660	\$565,000
Snohomish	1,594	1,850	1,614	1,466	\$462,180	\$430,000
Pierce	1,669	2,556	1,775	519	\$351,306	\$315,000
Total	7,119	8,099	6,903	5,247	\$496,382	\$436,667

ワシントン州、多額の歳入増の見込み

ワシントン州は、2019年半ばまでに約2億8800万ドルの歳入増を見込んでいる。Office of Financial Management(財務管理局)が先月公表した数字はより多額の歳入確保を示しており、その一因は同州の景気が6月時の予想を超えたことにある。同州が得る2017年~2019年の一般財源向け予算総額は、約440億ドルに上る見通し。

6月には、2年間で437億ドルの州運営予算が議会承認された。そのうち18億ドルは、幼稚園から高等学校までの公立学校へ今後2年間にわたり配分される。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2017 VS
	Sept. 2017	Sept. 2016	2016
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 414,094	\$ 340,989	21.44%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 453,166	\$ 423,096	7.11%
West Seattle (140)	\$ 650,570	\$ 547,487	18.83%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 691,996	\$ 567,843	21.86%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 978,899	\$1,001,292	-2.24%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$1,001,153	\$1,122,409	-10.80%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 829,042	\$ 895,125	-7.38%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 798,782	\$ 685,071	16.60%
North Seattle (710)	\$ 866,687	\$ 719,238	20.50%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 694,808	\$ 540,907	28.45%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,920,000	\$2,254,208	29.54%
Mercer Island (510)	\$1,678,688	\$1,627,657	3.14%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$1,103,625	\$ 949,470	16.24%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 571,348	\$ 487,911	17.10%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 971,577	\$ 786,296	23.56%
Kirkland Downtown (560)	\$1,228,929	\$ 998,932	23.02%
Redmond (550)	\$ 860,975	\$ 779,240	10.49%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 948,954	\$ 823,120	15.29%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 722,334	\$ 668,629	8.03%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 650,412	\$ 544,849	19.37%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 581,403	\$ 499,119	16.49%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 472,786	\$ 413,344	14.38%

*Condominium SOLD Average

USDAが住宅ローンのお助け役に?

USDA(米国農務省)といえば、食品安全のみを管理していると思われるでしょう。実は、USDAはGuaranteed Loan Program 101(保証型住宅ローンプログラム 101)という制度を通じて、低所得者向けに農村地域の住宅購入も支援するのです。

USDAのプログラムの主な特徴は以下の通りです。

*所得条件を満たす借り手は、居住用の新築または中古住宅の頭金支払いが、不要あるいは少額で済みます。なお住宅は立地ガイドラインに準ずる必要があります。

*住宅購入にかかるクロージング費用や修繕費、その他妥当とされる諸費用がローン対象になる場合があります。またオープン、調理コンロ、冷蔵庫なども対象です。

*その他にも、上下水道、電気、ガスの引き込みの分担金または比例相当額がローンの対象となります。

詳細はぜひお問い合わせください!

Gina Brown (NMLS#115337)

Mortgage Specialist / Mortgage Capital Associates

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
October 10, 2017	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.875%	3.25%	3.125%	3.25%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.001%	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

