



## 買い手がなお乏しい在庫を競い合うワシントン州西部、価格上昇は需要高のコンドミニアムで顕著

「シアトル地域の不動産市場は、かつてない購入希望者の累積需要の高まりから、息つく間もない活況ぶりだ」とNWMLSの最新データを受けてブローカーのJohn Deely氏は語った。報告によると1月販売状況は、住宅販売契約件数が前年比で微増、販売価格は二桁増、そして在庫不足の継続が伝えられた。

ブローカーが前月にシステム全体に追加した一戸建て住宅およびコンドミニアムの新規登録物件は6805戸で、一年前から約4.6%増。キング郡では、9月以来初めて新規登録物件が住宅販売契約件を上回った。

MLS全体では、先月の住宅販売契約件は7820戸で、2017年1月の双方合意済み契約7724戸をわずかに1.24%上回った。多くの地域が深刻な在庫不足にあるキング郡では、住宅販売契約件数が7.5%減少、引き渡し件数も18.5%減少した。

「先月の販売減少を、休暇シーズンや天候、フットボールのせいにはできない。この要因は、ワシントン州西部の市場に蔓延する継続的な住宅不足に尽きる」とWindermere Real Estate社長のOB Jacobi氏は語った。

コンドミニアムの在庫不足がとりわけ深刻なのは、スノホミッシュ郡(在庫0.8ヶ月)とキング郡(0.92ヶ月)。システム全体では、在庫月数が1ヶ月を割り込む(0.93ヶ月)。

乏しい在庫にも関わらず、ブローカーたちは在庫回復を見込む。

「購入希望者にとって3月は待ち遠しいばかりだ」と語るのJohn L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。「冬場は通常少ない新規登録物件が、3月には大幅に増えてくる。春の住宅シーズンを迎えるにつれて、3月から選択肢も広がるだろう」とScott氏は予測する。

一戸建て住宅とコンドミニアムの販売価格はキング郡で20.3%も急上昇し、47万5000ドルから57万1250ドル。ピアース郡は15%増、つづくスノホミッシュ郡は約12.2%、キトサップ郡は3.5%近く上昇した。

コンドミニアムの供給逼迫はプレミアム価格を意味する。地域全体の前月販売件数の中間価格は18.6%近く上昇し、26万9900ドルから32万ドル。スノホミッシュ郡のコンドミニアム価格は実に25.5%近くも急騰し、キング郡も22.6%近く上昇した。

Market Activity Summary for January 2018						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Single Family	Listings	Active	Closings	Price	Price	
Homes & Condos						
King	2,326	1,509	2,282	1,635	\$586,775	\$571,250
Snohomish	1,024	667	1,194	836	\$421,750	\$426,250
Pierce	1,233	1,360	1,570	998	\$295,396	\$307,250
Total	4,583	3,536	5,046	3,469	\$434,640	\$434,917

## シアトル地域の賃貸料が大幅に下落

シアトル地域全体で、ここ10年間で初めて賃貸料が大幅に下落している。新築ラッシュにより、シアトルの人気エリアでアパートの空室が出ているためだ。キング郡とスノホミッシュ郡の全域では、12月の平均賃料が前四半期から2.9%下落したことが、Apartment Insights/RealDataがマンション所有者に対して行った最新の四半期調査で明らかになった。

## Breakouts! – Residential SOLD Average

January 2018 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2017 VS
	Jan. 2018	Jan. 2017	2016
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 388,012	\$ 342,122	13.41%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 473,476	\$ 434,734	8.91%
West Seattle (140)	\$ 728,864	\$ 537,284	35.66%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 721,276	\$ 557,396	29.40%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,019,832	\$ 830,886	22.74%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,179,199	\$ 958,775	22.99%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 1,022,299	\$ 896,995	13.97%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 805,263	\$ 724,595	11.13%
North Seattle (710)	\$ 1,028,073	\$ 809,242	27.04%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 780,556	\$ 594,349	31.33%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,809,191	\$ 1,649,200	70.34%
Mercer Island (510)	\$ 1,578,469	\$ 2,184,850	-27.75%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,127,433	\$ 1,035,301	8.90%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 564,297	\$ 491,106	14.90%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,114,924	\$ 896,361	24.38%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,390,568	\$ 1,005,574	38.29%
Redmond (550)	\$ 895,849	\$ 768,925	16.51%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 913,311	\$ 842,374	8.42%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 845,990	\$ 761,910	11.04%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 695,921	\$ 610,689	13.96%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 594,715	\$ 532,875	11.60%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 467,791	\$ 440,427	6.21%

\*Condominium SOLD Average

## 住宅価格、5ヶ月連続で上昇

CoreLogic社調査、12月住宅価格は5ヶ月連続で前年比6%超え。

2017年に最も値上がりしたのはカリフォルニア州、ネバダ州、ユタ州、アイダホ州、ワシントン州だった。

今後の見通しについて、CoreLogic社の住宅価格指数(HPI)は2017年12月~2018年12月の前年比ベースで4.3%の住宅価格上昇を示唆する。また、2017年12月から2018年1月の住宅価格は、前月ベースで0.4%の価格下落を予測。

「売り出し住宅戸数は依然として非常に少ない」とCoreLogic社のチーフエコノミストであるDr. Frank Nothaftは語る。「雇用増加で年末時点の失業率は4.1%まで低下し、これは過去17年間で最低水準だ。所得と消費者マインドが上向き、住宅購入予備軍も増加した。増加する需要と限られた販売在庫の最終結果として、住宅価格の上昇継続が生じている」と同氏は述べた。

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
February 9, 2018	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	4.25%	3.875%	3.75%	3.75%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.339%	5.295%	3.904%	3.836%

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

