

## 手頃な住宅を求める買い手、シアトル中心部圏外へ家探しを拡大

ワシントン州西部では、依然として在庫不足が住宅購入希望者の不満をつのらせている。市場専門家がNWMLS最新統計データにコメントしたところでは、買い手予備軍の多くが、家探しの範囲をキング郡にある主要オフィス街の外側まで広げている。

MLS報告が取りまとめた8月の販売実績を見ると、システム全体の在庫は2ヶ月分未満にとどまり、ピュージェット湾4郡にいたっては約1.6ヶ月分にすぎない。物件不足は価格上昇を引き起こしている。NWMLSが管轄する23郡全域の先月の戸建て住宅およびマンション販売価格は、1年前と比べて6.2%近く上昇した。

ブローカーが記録した8月の販売契約件数（双方合意済み契約）は1万602戸で、1年前から4.9%増加。ピュージェット湾地域の契約件数は6.6%近く増加し、首位のスノホミッシュ郡は15.8%増加した。6つの郡で二桁増となる一方で、他の6郡では減少した。

売り出し中物件数は1年前から10%以上減少し、14の郡では二桁台の減少となった。月末時点でMLSのデータベース上に登録されている売り出し中物件は1万6697戸で、1年前の1万8580戸から減少した。

Windermere Real Estate社長のOB Jacobi氏は、買い手が手頃な価格を求めてキング郡以外の地域に引き寄せられていると指摘する。

「ピアース郡は24ヶ月前のキング郡のような状態で、過剰な買い手と不足する在庫により住宅価格が上昇している。スノホミッシュ郡でも、契約件数が前年比16%増と大幅に増えた。つまり、シアトル南北の郡の住宅価格は手頃という秘密が、すっかり周知の事実となったということだ」と同氏は語った。

先月キング郡で販売された戸建て住宅およびマンションの中央価格は61万5000ドルで、1年前の価格61万ドルからわずかに上昇した。スノホミッシュ郡の先月の販売中央価格は47万ドルで、前年の46万1832ドルから約1.8%上昇。ピアース郡の中央価格36万9000ドルは、キング郡より24万6000ドル安い。この価格は1年前から6.1%値上がりしている。

「住宅市場が秋を迎えるなか、ピュージェット湾では住宅ローン金利と雇用増加がともに極めて好調だ」と語るのはJohn L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏。Scott氏はこの2つは好調な住宅市場の主要指標だと指摘した上で、9月と10月は「この先6ヶ月間のうち、歴史的に最も選択肢と在庫に恵まれる時期」と語った。さらに「夏休みが終わり子供達が学校に戻ったことで、冬に入る前に家を売却したい人たちが、まもなく住宅を売り出そうとしてくるだろう。また買い手も同様に、今後2ヶ月の市場のタイミングと低金利を味方につけることができるだろう」と付け加えた。

Market Activity Summary for August 2019						
Single Family Homes & Condos	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
<b>King</b>	3,333	5,472	3,298	3,152	\$748,436	\$615,000
<b>Snohomish</b>	1,651	2,181	1,664	1,486	\$515,407	\$470,000
<b>Pierce</b>	1,763	2,146	1,862	1,606	\$405,295	\$369,000
<b>Total</b>	6,747	9,799	6,824	6,244	\$556,379	\$484,667

## 全米一のコミュニティカレッジ制度

ワシントン州のコミュニティカレッジ制度は、全米で最も優れているという調査が8月に発表された。この新しい報告書は、金融情報ウェブサイトWalletHubによるもので、American Association of Community Colleges（米国コミュニティカレッジ協会）に所属する数百校をランク付けしている。19項目の評価基準に基づき、費用、効率性、リテンション率（新入生

のうち2年目も在学している学生の割合)、卒業率、就職結果などが考慮されている。全ての評価基準を総合した結果、ワシントン州のコミュニティカレッジ制度が最も高い平均点を獲得した。ワシントン州内では、ピュアラップのPierce Collegeが最高得点を獲得し、続いてShoreline Community College、South Puget Sound Community College、Big Bend Community College、Lower Columbia College、Everett Community College、Bates Technical Schoolがランク入りした。

## Breakouts! – Residential SOLD Average

August 2019 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2019 VS
	July 2019	July 2018	2018
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 446,140	\$ 410,344	8.72%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 518,986	\$ 495,111	4.82%
West Seattle (140)	\$ 721,973	\$ 678,974	6.33%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 695,831	\$ 668,570	4.08%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,271,401	\$ 1,225,323	3.76%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,285,147	\$ 1,190,585	7.94%
*Belltown-Downtown Seattle (701)	\$ 932,347	\$ 767,267	21.52%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 825,388	\$ 838,156	-1.52%
North Seattle (710)	\$ 819,652	\$ 873,012	-6.11%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 664,089	\$ 686,613	-3.28%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,077,850	\$ 2,735,953	12.50%
Mercer Island (510)	\$ 1,940,813	\$ 1,870,386	3.77%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,169,209	\$ 1,179,007	-0.83%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 665,444	\$ 640,586	3.88%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,110,452	\$ 1,087,958	2.07%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,376,267	\$ 1,121,650	22.70%
Redmond (550)	\$ 926,161	\$ 1,013,789	-8.64%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 993,948	\$ 956,731	3.89%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 859,807	\$ 903,431	-4.83%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 724,766	\$ 722,199	0.36%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 625,217	\$ 616,180	1.47%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 531,489	\$ 518,877	2.43%

\*Condominium SOLD Average

## 住宅ローン申請の概況

先週の住宅ローン申請件数は前週と比べて2%増加したことが、米抵当銀行協会（Mortgage Bankers Association）が発表した季節調整後の指数で明らかになった。申請件数は、金利がはるかに高かった前年同週から69%増加した。

住宅購入を目的とした住宅ローン申請件数は、前週から5%増加、また前年同週から9%増加した。

**Gina Brown** (NMLS#115337)  
 Senior Loan Officer  
 425-766-5408  
 gina@gmgloan.com  
 www.loansbygina.com



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
September 13, 2019	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.625%	3.125%	3.125%	3.625%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.524%	4.625%	3.371%	3.899%

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