

MARKET STATS

7月もコンドが戸建ての販売ペースを上回る

ホノルルリアルター協会 (HBR : Honolulu Board of REALTORS) は、「7月の戸建てとコンドミニアムの販売状況は、戸建てが992,500ドル、コンドミニウムは475,000ドルになり、それぞれ中間価格 (Median Price) の新記録になった」と発表しました。夏は不動産の繁忙期であり、ここ数ヶ月は早いペースで動いています。戸建ては404戸を販売し、前年同月比で11.9%増加しました。コンドミニウムは戸建て以上の勢いで671戸を販売し、前年同月比で57.5%も増加しました。

戸建ての中間価格は前年同月比で21.8%も上昇し、コンドミニウムは8.0%上昇しました。戸建ては6月の新記録をすでに1.4%上回り、コンドミニウムは2年前の2019年7月に記録した461,500ドルを2.9%上回る475,000ドルを記録しました。

2021年のHBR会長であるシャノン・ヘヴン (President, Ms. Shannon Heaven) 女史は、「一次取得者層や買換え層の価格帯の物件の在庫が少ないため、価格の上昇が止まらない」と述べ、「同時に、モーゲージレート (住宅ローン) が歴史上最低の利率のままであることで、買い手がレートの低いうちにと市場に殺到していることも原因だろう」と指摘しています。

先行指数となるペンディングセールス (Pending Sales : 成約件数)

は、戸建ては昨年の609件から18.4%増の721件でした。コンドミニウムは昨年の636件から58.5%の大幅増の1,008件でした。昨年は「コンド離れ」がありましたが、今年は戸建ての購入が難しいことから、買い手はコンドへ流れているように見えます。

7月は、戸建ての総販売数の70%が販売価格を上回る金額で成約しま

が前年同月の13日から30.8%短縮した9日になり、コンドミニウムは26日から57.7%も短縮した11日になりました。

販売価格に対する成約価格の割合 (% of Original Listing Price Received) を見ると、戸建ての中間値は前年同月の98.8%を5.2%上回る103.9%でした。1つの物件に相当数のオファーが届く状況であり、

昨年9月から販売価格を上回る状況で成約しています。コンドミニウムの中間値は、前年同月の97.9%を2.1%上回る100.0%で6月と変わりませんでした。戸建てと同様に、ほぼ販売価格で成約している状況です。戸建ての100%以上 (満額) での成約は昨年9月から11ヶ月連続、コンドは3月から満額での成約が続いています。

在庫数 (Month of Inventory) を見ると、戸建ては前年同月の2.4ヶ月分から

45.8%減の1.3ヶ月分になり、コンドは前年同月の4.1ヶ月分から51.2%減の2.0ヶ月分でした。今年初めからの流れを見ると、コンドは1月の3.3ヶ月分からずっと減少傾向にあり、戸建ては1.3ヶ月分前後と極端に少ないですが、安定しています。

Source: HBR



した。この傾向はすべての価格帯で見られますが、中間価格以下の価格帯では79%でした。コンドミニウムは総販売数の39%が販売価格を上回り、昨年7月の14%の倍以上になりました。

オアフ島のMLS (Multiple Listing Service : 物件情報検索サイト) であるハイセントラル・ドットコム (HiCentral.com) のデータを見ると、物件が販売されてから成約するまでの日数 (DOM : Days On Market) の7月の中間値は、戸建て



Single-family homes, condos hit new record-high median sales prices in July



Monthly Indicators July 2021



2021年8月		Single Family Homes						
戸建て		Jul-21	Jul-20	% (vs 2020)	YTD-21	YTD-20	%	
Closed Sales	: 販売戸数	404	361	11.9%	2,547	1,974	29.0%	
Median Sales Price	: 中間販売価格	\$992,500	\$815,000	21.8%	\$950,000	\$790,000	20.3%	
Median Days on Market	: 成約までの販売日数	9	13	-30.8%	9	19	-52.6%	
New Listings	: 新規の販売物件数	469	422	11.1%	2,966	2,666	11.3%	
Pending Sales	: 成約件数	721	609	18.4%	4,759	3,260	46.0%	
Months of Inventory	: 在庫数 (何ヶ月分)	1.3	2.4	-45.8%	--	--	--	
Active Listings	: 販売物件総数	833	1,136	-26.7%	--	--	--	
Average Sales Price	: 平均販売価格	\$1,265,382	\$1,016,491	24.5%	\$1,204,248	\$959,247	25.5%	
% of Original Listing Price Received		103.9%	98.8%	5.2%	101.8%	98.6%	3.2%	

: 成約比率 (販売額+成約額)

		Condos						
コンドミニアム		Jul-21	Jul-20	% (vs 2020)	YTD-21	YTD-20	%	
Closed Sales	: 販売戸数	671	426	57.5%	4,108	2,440	68.4%	
Median Sales Price	: 中間販売価格	\$475,000	\$440,000	8.0%	\$459,000	\$430,000	6.7%	
Median Days on Market	: 成約までの販売日数	11	26	-57.7%	13	30	-56.7%	
New Listings	: 新規の販売物件数	664	657	1.1%	4,834	4,149	16.5%	
Pending Sales	: 成約件数	1,008	636	58.5%	6,525	3,623	80.1%	
Months of Inventory	: 在庫数 (何ヶ月分)	2.0	4.1	-51.2%	--	--	--	
Active Listings	: 販売物件総数	1,658	2,317	-28.4%	--	--	--	
Average Sales Price	: 平均販売価格	\$544,064	\$475,346	14.5%	\$537,973	\$500,776	7.4%	
% of Original Listing Price Received		100.0%	97.9%	2.1%	100.0%	97.8%	2.2%	

: 成約比率 (販売額+成約額)

SOURCE: Honolulu Board of REALTORS®, compiled from MLS data.