

MARKET STATS

ホリデーシーズンに向けて10月の市場は堅調さを保つ

ホノルルリアルター協会 (HBR : Honolulu Board of REALTORS) は、「10月の戸建てとコンドミニアム (タウンハウスを含む) の販売状況は、前年同月比でそれぞれ10.4%、27.3%増加した。中間価格 (Median Sales Price) は、戸建てが2か月連続で記録した1,050,000ドルから若干減少したが、1,000,000ドル台をキープした。コンドミニアムは、9月から13.8%上昇し、8月の記録と同額の5,000,000ドルになった」と発表しました。

戸建ては、2,000,000ドル以上の価格帯の販売戸数 (Closed Sales) が前年同月比で188.2%増になり最も増加率が高く、次いで900,000~1,99,999ドルの価格帯が67.2%増加しました。コンドミニアムは、600,000ドル以上の価格帯の販売戸数が前年同月比で倍以上になり、300,000ドルから599,999ドルの価格帯が最も販売戸数が増えました。

2021年のHBR会長であるシャノン・ヘヴン (President, Ms. Shannon Heaven) 女史は、「10月に入り、ホリデーシーズンの近づきを感じる中でも、マーケットは堅調さを保っている」と述べ、「物件を購入するということは単なる投資ではなく、マイホームつまり今後の資産形成のスタートでもある。自宅を持つ意味は、家族の団欒や絆を深めるだけでなく、将来に渡りエクイティー (equity : 含み益) を築いていくことでもあり、同時に税制面の恩恵を受けることができる。10月の販売数の増加は、米国金融史上最低の住宅ローン利率を利用して、この時期に購入しておきたいという消費者心理の表れではないだろうか」と指摘しています。

10月の戸建てとコンドミニアムの販売において、成約額が販売価格を上回った比率は、前年同月比で20%増えました。戸建ての販売戸数381戸の62%に当

たる236戸、コンドミニアムの販売戸数611戸の41%に当たる251戸です。

10月の戸建ての中間価格は1,000,000ドルになり、9月の1,050,000ドルからは減少しましたが、前年同月比では15.6%の上昇になりました。コンドは8月の記録である500,000ドルに戻り、前年同月比では13.8%の増加になりました。



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、新規のリスティング件数は、戸建ては前年同月比1.1%の減少になりましたが、コンドミニアムは前年同月比8.0%の増加になりました。10月の販売物件数は、戸建ては前年同月比23.0%の減少、コンドは前年同月比39.4%の減少でした。

販売の先行指数を示すペンディングセールス (Pending Sales : 成約物件) は、戸建ては昨年の358戸から11.7%増の400戸、コンドは昨年の484戸から30.2%増の717戸でした。「成約 (Pending sales) 」から「エスクロー (In Escrow) 」へ移行すると、通常は30日から45日後には「売却事例 (Sold or Closed Sales) 」になることから、

マーケットは依然として好調です。「ペンディングセールス (Pending Sales) 」とは、売買契約が成立している物件を意味します。

物件が販売されてから成約するまでの日数 (DOM : Days On Market or Median Days on Market) の10月の中間値は、戸建てが前年同月の10日から変化なく、コンドミニアムは18日から38.9%短縮した11日になりました。今年では、戸建ては昨年の15日から40.0%短縮した9日になり、コンドは昨年の26日から53.8%短縮した12日になり、どちらも販売ペースは落ちていません。

販売価格に対する成約価格の割合 (Percent of Original Listing Price Received) を見ると、戸建ての中間値は前年同月の100.0%を2.2%上回る102.2%でした。コンドミニアムの中間値は、前年同月の98.3%を1.7%上回る100.0%でした。戸建てと同様に、ほぼ販売価格かそれ以上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14ヶ月連続、コンドは今年の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1.7ヶ月分から35.3%減の1.1ヶ月分になり、コンドは前年同月の4.4ヶ月分から59.1%減の1.8ヶ月分でした。ここ数年の流れを見ると、戸建ては2019年7月からずっと減少傾向にあり、昨年8月からは2ヶ月分を切っている状況です。コンドはパンデミック禍であった昨年8月の4.6ヶ月分をピークに、その後ずっと減少に転じており、今年の6月からは2ヶ月分を切っている状態です。

前述のヘヴン女史は、「ホリデーシーズンが近づく中、新規のリスティング件数は減少していきたくらう」と語っています。

Source: HBR

O'ahu's Housing Market Holds Steady Ahead of Holiday Season Lull

October
2021

\$1,000,000

Median Single-Family Price

↑ 15.6%



381

Closed Sales

↑ 10.4%

10

Days on Market

0.0%

\$500,000

Median Condo Price

↑ 13.8%



611

Closed Sales

↑ 27.3%

11

Days on Market

7 days faster

↓ -38.9%

Monthly Indicators

OAHU, HAWAII



2021年10月

戸建て

コンドミニアム

October 2021

Closed Sales	: 販売戸数	381	345	10.4%	424	-10.1%
Median Sales Price	: 中間価格	\$1,000,000	\$865,000	15.6%	\$1,050,000	-4.8%
Average Sales Price	: 平均価格	\$1,335,171	\$1,065,594	25.3%	\$1,289,510	3.5%
Median Days on Market	: 販売日数	10	10	0.0%	9	11.1%
Percent of Orig. List Price Received	: 成約率比率	102.2%	100.0%	2.2%	103.1%	-0.9%
New Listings	: 新規物件数	376	380	-1.1%	412	-8.7%
Pending Sales*	: 成約件数	400	358	11.7%	398	0.5%
Active Inventory*	: 販売物件数	401	521	-23.0%	437	-8.2%
Total Inventory in Escrow	: エスクロー件数	663	693	-4.3%	660	0.5%
Months Supply of Active Inventory*		1.1	1.7	-35.3%	1.2	-8.3%

Single-Family Homes					
	Oct-21	Oct-20	YoY %chg	Sep-21	MoM %chg
Closed Sales	381	345	10.4%	424	-10.1%
Median Sales Price	\$1,000,000	\$865,000	15.6%	\$1,050,000	-4.8%
Average Sales Price	\$1,335,171	\$1,065,594	25.3%	\$1,289,510	3.5%
Median Days on Market	10	10	0.0%	9	11.1%
Percent of Orig. List Price Received	102.2%	100.0%	2.2%	103.1%	-0.9%
New Listings	376	380	-1.1%	412	-8.7%
Pending Sales*	400	358	11.7%	398	0.5%
Active Inventory*	401	521	-23.0%	437	-8.2%
Total Inventory in Escrow	663	693	-4.3%	660	0.5%
Months Supply of Active Inventory*	1.1	1.7	-35.3%	1.2	-8.3%

Condos					
	Oct-21	Oct-20	YoY %chg	Sep-21	MoM %chg
Closed Sales	611	480	27.3%	615	-0.7%
Median Sales Price	\$500,000	\$439,500	13.8%	\$478,000	4.6%
Average Sales Price	\$582,509	\$479,736	21.4%	\$558,002	4.4%
Median Days on Market	11	18	-38.9%	11	0.0%
Percent of Orig. List Price Received	100.0%	98.3%	1.7%	100.0%	0.0%
New Listings	717	664	8.0%	738	-2.8%
Pending Sales*	630	484	30.2%	629	0.2%
Active Inventory*	1,039	1,715	-39.4%	1,030	0.9%
Total Inventory in Escrow	935	757	23.5%	951	-1.7%
Months Supply of Active Inventory*	1.8	4.4	-59.1%	1.8	0.0%

*See footnotes on pages 9-12 regarding methodology updates

YoY % chg = year-over-year percent change comparing current month to the same month last year.
MoM % chg = month-over-month percent change comparing current month to the previous month.

2021年通年 (1-10月)

戸建て

コンドミニアム

Year-to-Date

Closed Sales	: 販売戸数	3,777	3,080	22.6%	3,121	21.0%
Median Sales Price	: 中間価格	\$975,000	\$818,500	19.1%	\$785,000	24.2%
Average Sales Price	: 平均価格	\$1,240,879	\$992,798	25.0%	\$940,271	32.0%
Median Days on Market	: 販売日数	9	15	-40.0%	23	-60.9%
Percent of Orig. List Price Received		102.0%	98.9%	3.1%	97.2%	4.9%
New Listings	: 新規物件数	4,214	3,801	10.9%	4,827	-12.7%
Pending Sales*	: 成約件数	4,013	3,614	11.0%	3,543	13.3%

Single-Family Homes					
	YTD-2021	YTD-2020	1-yr %chg	YTD-2019	2-yr %chg
Closed Sales	3,777	3,080	22.6%	3,121	21.0%
Median Sales Price	\$975,000	\$818,500	19.1%	\$785,000	24.2%
Average Sales Price	\$1,240,879	\$992,798	25.0%	\$940,271	32.0%
Median Days on Market	9	15	-40.0%	23	-60.9%
Percent of Orig. List Price Received	102.0%	98.9%	3.1%	97.2%	4.9%
New Listings	4,214	3,801	10.9%	4,827	-12.7%
Pending Sales*	4,013	3,614	11.0%	3,543	13.3%

Condos					
	YTD-2021	YTD-2020	1-yr %chg	YTD-2019	2-yr %chg
Closed Sales	6,009	3,785	58.8%	4,546	32.2%
Median Sales Price	\$470,000	\$432,750	8.6%	\$428,000	9.8%
Average Sales Price	\$553,458	\$506,156	9.3%	\$517,256	7.0%
Median Days on Market	12	26	-53.8%	26	-53.8%
Percent of Orig. List Price Received	100.0%	98.0%	2.0%	97.9%	2.1%
New Listings	7,010	6,085	15.2%	7,272	-3.6%
Pending Sales*	6,388	4,161	53.5%	4,835	32.1%

*See footnotes on pages 9-12 regarding methodology updates

1-yr % chg = percent change comparing the current YTD time period to the same YTD time period one year ago.
2-yr % chg = percent change comparing the current YTD time period to the same YTD time period two years ago.

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