

# MARKET STATS

## 金利の上昇が続きオアフ島の販売戸数は減少

ホノルルリアルター協会（HBR：Honolulu Board of REALTORS）は、「9月のオアフ島の販売状況は、前年同月比で戸建てが34.4%減、コンドミニアムは19.3%減の大幅な減少になった。また、8月との比較でも戸建てが11.5%減、コンドは2.4%減になった。市場の先行指数を示すペンディングセールス（Pending Sales：成約件数）も、前年同月比で戸建てが43.7%減、コンドミニアムは30.7%減少した」と発表しました。

中間価格（Median Price）は、ここ数ヶ月小刻みな上下運動を繰り返しながら安定していますが、9月は前年同月比で4.8%上昇し1,100,000ドル、コンドミニアムは5.1%上昇し502,500ドルになりました。

2022年のHBR会長であるチャッド・タケスエ（President, Mr. Chad Takesue）氏は、「度重なる金利の上昇とインフレは、多くの買い手に購入意欲と購入可能な範囲を再認識させることになり、その反応が販売戸数に影響している。しかし、現状はマイナスポイントだけでなく、オアフ島で不動産を10年所有した場合でのエクイティー（equity：含み益）は、金利が6%に上昇した今でも十分に資産価値を維持している。オアフ島といってもさまざまな地域があり、住宅不動産は地場産業であることから、これからもチャンスはある」と述べています。

新規販売物件（New Listing）は、戸建てが304件で前年同月比26.2%減、コンドミニアムが601件で同18.6%減でした。

新規販売物件が市場に出た後成約するまでの日数（DOM：Days On Market）は、9月は戸建てが18日、コンドは14日になり、前年同月の9日、

11日と比べると、マーケットは確実にスローダウンしています。

市場に出ている物件総数（Active inventory）は、戸建てが629件で前年同月比43.9%増、コンドが1,141件で同10.8%増でした。しかし、2019年のパンデミック前と比べると、まだ約40%少ない状況です。在庫数（Months of Inventory）は、戸建てが前年同月の1.2ヶ月分から58.3%増の1.9ヶ月分に



なり、8月の1.7ヶ月分からも増加しました。コンドは前年同月と前月の1.8ヶ月分から11.1%増の2.0ヶ月分でした。単純に数字を見ると、在庫数は増加していますが、一般的には在庫数が5~6ヶ月分ある状態が「健康的な市場」と言われているので、オアフ島の在庫数はまだまだ少ないのです。

前述のタケスエ会長は、「現在のマーケットは、昨年の‘出せば売れる、状況とは明らかに変わった。パンデミックに刺激された2年半のブームは終わり、パンデミック前の通常のマーケットに戻りつつあることを、売り手と買い手の双方が認識する時に来ている」と指摘しています。

9月の戸建て市場は、ほぼすべての価格帯で販売戸数が減少し、最も減少した価格帯は600,000ドルから899,999ド

ル、前年同月比で45.4%減少しました。新規販売物件で9月末までに成約あるいは売買された物件の割合は23%になり、前年同月の56%から大きく落ち込みました。金利の上昇などもあり、販売に時間がかかっています。

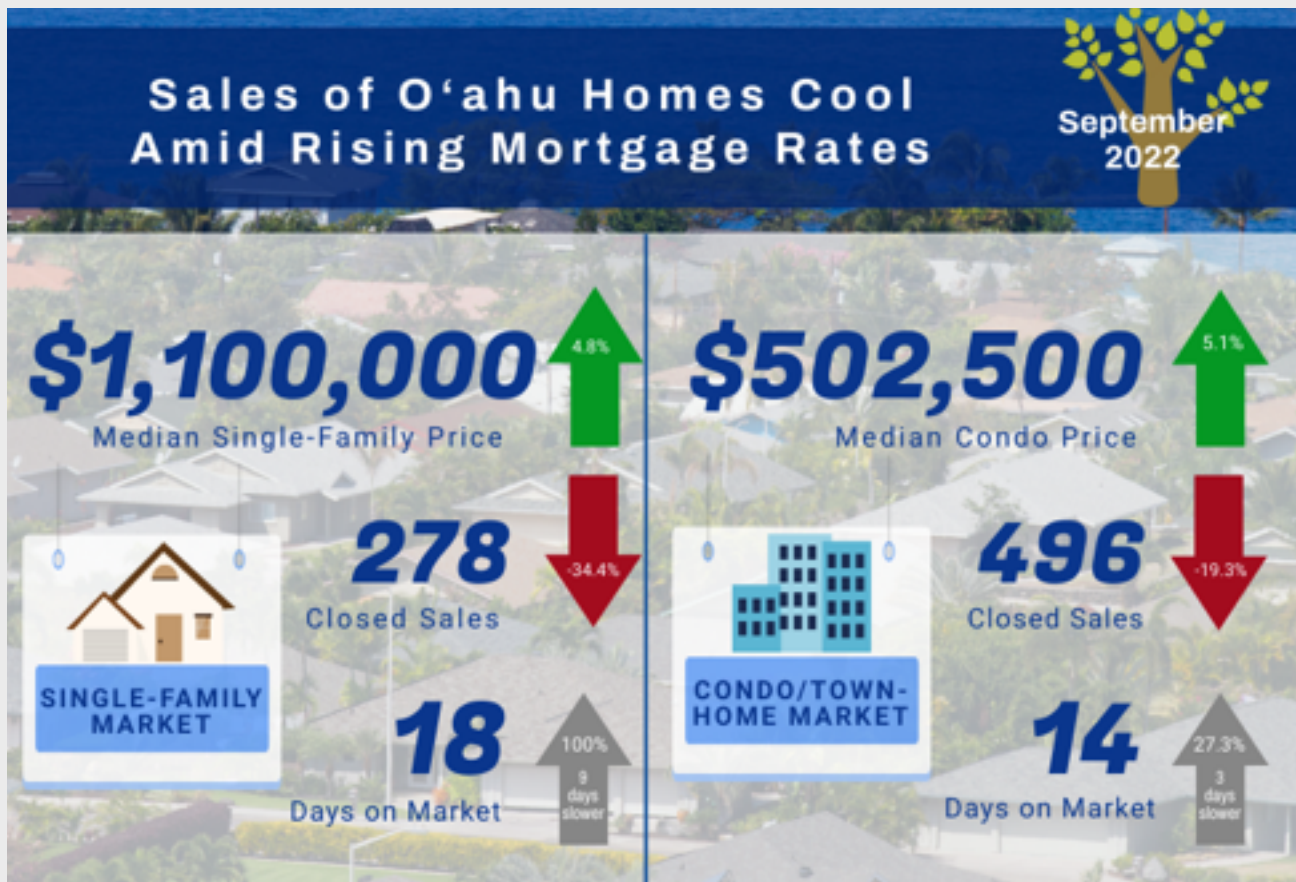
コンドミニアム市場は、799,999ドル以下の価格帯の物件が、前年同月比で23.6%減少しました。その反面、800,000ドル以上の価格帯の物件は、前年同月比で10.4%増加しました。新規販売物件数は、すべての価格帯で減少しました。新規物件で、月末までに成約あるいは売買された物件の割合は33%になり、前年同月の49%から減少しました。

今年の第3四半期（7月~9月）を振り返ると、販売戸数は2021年の同時期を大きく下回りました。戸建ては27.9%減、コンドミニアムは22.4%減でした。1月から9月までの通年では、金利の上昇が大きく響いており、戸建ては前年同期比で15.8%減少しました。コンドミニアムはほぼ2021年レベルで、3.3%の減少に止まりました。

第3四半期の中間価格は、多くの地区で前年同期を上回りました。しかし、価格の上昇がスピードダウンした地区や多少下落した地区もありました。中間価格を第2四半期と比較すると、戸建てはノースショア地区で15.1%下落、ダイヤモンドヘッド地区で12.8%下落、リーワード地区で10.5%下落しました。コンドミニアムはマカキ口地区で7.8%下落し、下落率が最高になりました。

新規販売物件数は、前年同期比で戸建てが20.1%減少、コンドミニアムは14.0%減少しました。

Source: HBR



### Monthly Indicators

DAKŌ, HAWAII



	戸建て					コンドミニアム				
	Single-Family Homes					Condos				
	Sep-22	Sep-21	YoY %chg	Aug-22	MoM %chg	Sep-22	Sep-21	YoY %chg	Aug-22	MoM %chg
<b>2022年9月</b>										
<b>September 2022</b>										
Closed Sales : 販売戸数	278	424	-34.4%	314	-11.5%	496	615	-19.3%	508	-2.4%
Median Sales Price : 中間価格	\$1,100,000	\$1,050,000	4.8%	\$1,125,500	-2.3%	\$502,500	\$478,000	5.1%	\$498,500	0.8%
Average Sales Price : 平均価格	\$1,307,249	\$1,289,510	1.4%	\$1,341,958	-2.6%	\$407,502	\$558,002	8.9%	\$547,319	11.0%
Median Days on Market : 販売日数	18	9	100.0%	13	38.5%	14	11	27.3%	13	7.7%
Percent of Orig. List Price Received : 成約額比率	99.2%	103.1%	-3.8%	100.0%	-0.8%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
New Listings : 新規物件数	304	412	-26.2%	381	-20.2%	601	738	-18.6%	608	-1.2%
Pending Sales* : 成約件数	224	398	-43.7%	312	-28.2%	436	629	-30.7%	475	-8.2%
Active Inventory* : 販売物件数	629	437	43.9%	596	5.5%	1,141	1,030	10.8%	1,073	6.3%
Total Inventory in Escrow* : エスクロー件数	388	660	-41.2%	462	-16.0%	590	951	-38.0%	654	-9.8%
Months Supply of Active Inventory*	1.9	1.2	58.3%	1.7	11.8%	2.0	1.8	11.1%	1.8	11.1%

\*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.

### 2022年通年 (1-9月)

	戸建て				コンドミニアム					
	Single-Family Homes				Condos					
	YTD-2022	YTD-2021	1-yr %chg	YTD-2020	2-yr %chg	YTD-2022	YTD-2021	1-yr %chg	YTD-2020	2-yr %chg
<b>Year-to-Date</b>										
Closed Sales : 販売戸数	2,858	3,396	-15.8%	2,735	4.5%	5,218	5,398	-3.3%	3,305	57.9%
Median Sales Price : 中間価格	\$1,110,500	\$975,000	13.9%	\$811,000	36.9%	\$510,000	\$467,500	9.1%	\$430,000	18.6%
Average Sales Price : 平均価格	\$1,396,002	\$1,229,051	13.6%	\$983,726	41.9%	\$407,615	\$550,293	10.5%	\$510,153	19.1%
Median Days on Market : 販売日数	11	9	22.2%	17	-35.3%	12	12	0.0%	28	-57.1%
Percent of Orig. List Price Received : 成約額比率	100.9%	102.0%	-1.1%	98.8%	2.1%	100.0%	100.0%	0.0%	97.9%	2.1%
New Listings : 新規物件数	3,430	3,838	-10.6%	3,421	0.3%	6,039	6,293	-4.0%	5,421	11.4%
Pending Sales* : 成約件数	2,875	3,613	-20.4%	3,256	-11.7%	5,068	5,758	-12.0%	3,677	37.8%

\*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.