

# MARKET STATS

## 度重なる利上げにより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、「7月の販売状況は、インフレ抑制のために7月に実施された利上げが、繁忙期である夏の不動産市場の動きを減速させている。戸建ての販売戸数は、前年同月比28.2%減の224戸、同様にコンドも18.5%減の422戸になった。物件が販売されてから成約するまでの日数は、戸建て・コンドともに16日になり、前年同月の11日、12日と比較するとやや延びた」と発表しました。

2023年のホノルル・リアルター協会（HBR：Honolulu Board of Realtors）会長のフラン・ヴィラミア・カハワイ（Fran Villarmia-Kahawai）女史は、「昨年の不動産市場とは大きく異なっている。度重なる利上げにより、年始から同じようなリズムで動いている。FRBによるインフレ抑制のための度重なる利上げにより、買い手は慎重になっている。在庫が増えない状況で、成約日数（DOM：Days On Market）は延びており、需要も高いことで、価格は維持されている」と述べています。

7月の中間価格は、戸建てが1,090,000ドルになり、2022年7月から1.6%下落しました。コンドミニアムは500,000ドルになり、前年同月からは変わりませんでした。中間価格は、戸建てが2021年8月に100万ドルを、コンドミニアムも同時期に50万ドルを記録して以降は毎月の上下運動を繰り返しながら、戸建ては100万ドル台、コンドは50万ドル台を維持しており、値崩れはしていません。

戸建ては、成約した物件の約53%が販売価格がそれ以上で取引されましたが、前年同月の65%から減少しまし

た。コンドは、成約した物件の47%が販売価格がそれ以上で取引されましたが、前年同月の60%から減少しました。

販売戸数（Closed Sales）は、戸建てが前年同月比28.2%減の224戸、コンドミニアムは同18.5%減の422戸でした。6月との比較でも、戸建ては248戸



から9.7%の減少、コンドは470戸から10.2%の減少になり、度重なる利上げの影響を強く受けています。

カハワイ女史は、「このような不動産市況だからこそ、市場を熟知し、複雑な不動産取引をスムーズに道案内できるリアルターのサポートを得ることで、マイホーム購入というアメリカン・ドリームを叶えることが可能になる」と述べています。

新規にリスティングされた物件数（New Listings）は、戸建てが6月の386戸から28.8%減の275戸、コンドは616戸から15.4%減の521戸でした。今年に入り、新規の物件数は増加傾向でしたが、利上げのたびに減少するようです。通年（1月～7月）では、戸建ては前年同期の2,745戸から7.5%減の1,994戸、前々年同期の2,966戸から

32.77%の減少でした。コンドは前年同期の4,830戸から23.7%減の3,686戸、前々年同期の4,834戸から23.75%の減少でした。

販売から成約までにかかる日数（DOM：Days On Market）は、戸建て・コンドともに16日になり、昨年7月の11日、12日から延びました。前月比では、戸建ては6月が17日、コンドは18日なので、やや短縮しました。この状況でも、住宅需要は相変わらず高いようです。

販売状況の先行指数を表す成約件数（Pending Sales）は、戸建てが前年同月比16.8%の減少、前月比6.9%の増加になる247戸でした。コンドミニアムは前年同月比13.0%の減少、前月比1.4%の増加でした。今年に入り、戸建てとコンドの合計は700戸前後を行ったり来たりしています。

7月末時点の在庫数（Months Supply of Active Inventory）は、戸建て・コンドミニアムともに前月比は変わりませんが、前年同月比は増えました。戸建ては前年同月の1.6ヶ月分から62.5%増の2.6ヶ月分、コンドは1.7ヶ月分から64.7%増の2.8ヶ月分でした。全米では、一般的に健全な不動産市場の在庫は5～6ヶ月分といわれていることから、極端な在庫数不足になっています。戸数で見ると、戸建ては前年比2.6%増の591戸、コンドは同9.9%増の1,154戸でした。増えているように見えますが、パンデミック前の2019年の7月は戸建てが1,621戸、コンドミニアムが2,444戸だったので、戸建ては63.54%減少、コンドは52.78%減少しています。

Source: HBR



**Monthly Indicators**  
OAHU, HAWAII

2023年7月

戸建て

		Single-Family Homes				
		Jul-23	Jul-22	YoY %chg	Jun-23	MoM %chg
Closed Sales	: 販売戸数	224	312	-28.2%	248	-9.7%
Median Sales Price	: 中間価格	\$1,090,000	\$1,107,944	-1.6%	\$1,050,000	3.8%
Average Sales Price	: 平均価格	\$1,270,421	\$1,329,023	-4.4%	\$1,300,456	-2.3%
Median Days on Market	: 販売日数	16	11	45.5%	17	-5.9%
Percent of Orig. List Price Received	: 成約額比率	100.0%	100.0%	0.0%	99.5%	0.5%
New Listings	: 新規物件数	275	386	-28.8%	324	-15.1%
Pending Sales*	: 成約件数	247	297	-16.8%	231	6.9%
Active Inventory*	: 販売物件数	591	576	2.6%	605	-2.3%
Total Inventory in Escrow*	: 注文済み物件数	383	479	-20.0%	370	3.5%
Months Supply of Active Inventory*	: 在庫月数	2.6	1.6	62.5%	2.6	0.0%

コンドミニアム

		Condos				
		Jul-23	Jul-22	YoY %chg	Jun-23	MoM %chg
Closed Sales		422	518	-18.5%	470	-10.2%
Median Sales Price		\$500,000	\$500,000	0.0%	\$510,000	-2.0%
Average Sales Price		\$617,683	\$590,934	4.5%	\$589,597	4.8%
Median Days on Market		16	12	33.3%	18	-11.1%
Percent of Orig. List Price Received		98.8%	100.0%	-1.2%	98.9%	-0.1%
New Listings		521	616	-15.4%	535	-2.6%
Pending Sales*		421	484	-13.0%	415	1.4%
Active Inventory*		1,154	1,050	9.9%	1,159	-0.4%
Total Inventory in Escrow*		586	676	-13.3%	612	-4.2%
Months Supply of Active Inventory*		2.8	1.7	64.7%	2.8	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.

---

戸建て

		Single-Family Homes				
		YTD-2023	YTD-2022	1-yr %chg	YTD-2021	2-yr %chg
Closed Sales	: 販売戸数	1,501	2,266	-33.8%	2,547	-41.1%
Median Sales Price	: 中間価格	\$1,050,000	\$1,110,500	-5.4%	\$950,000	10.5%
Average Sales Price	: 平均価格	\$1,308,781	\$1,415,213	-7.5%	\$1,204,248	8.7%
Median Days on Market	: 販売日数	24	10	140.0%	9	166.7%
Percent of Orig. List Price Received		98.2%	101.6%	-3.3%	101.8%	-3.5%
New Listings	: 新規物件数	1,994	2,745	-27.4%	2,966	-32.8%
Pending Sales*	: 成約件数	1,749	2,339	-25.2%	2,800	-37.5%

コンドミニアム

		Condos				
		YTD-2023	YTD-2022	1-yr %chg	YTD-2021	2-yr %chg
Closed Sales		2,794	4,214	-33.7%	4,108	-32.0%
Median Sales Price		\$500,000	\$515,000	-2.9%	\$459,000	8.9%
Average Sales Price		\$614,627	\$615,320	-0.1%	\$537,973	14.2%
Median Days on Market		21	11	90.9%	13	61.5%
Percent of Orig. List Price Received		98.6%	100.0%	-1.4%	100.0%	-1.4%
New Listings		3,686	4,830	-23.7%	4,834	-23.7%
Pending Sales*		3,002	4,157	-27.8%	4,512	-33.5%

\*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.