

MARKET STATS

コンドミニアムの販売が戸建てを大幅に上回る

ホノルルリアルター協会 (HBR : Honolulu Board of REALTORS) は、「11月のオアフ島の販売状況は、戸建ての販売は前年比で9.8%増加したが、コンドミニウムは昨年を5割近くも上回る47.7%の驚異的な増加を記録した。中間価格は、戸建てが1,050,000ドルで最高価格に並び、コンドミニウムも先月と同じく500,000ドルを記録した」と発表しました。

戸建て市場は、販売されてから成約までにかかる日数は11日になり、引き続き短期間で取引されています。コンド市場は、わずか9日で成約される記録的な状況になり、前年同月の16日と比較すると、戸建てだけでなくコンドミニウムも需要が高まっていることを示しています。戸建ての61%、コンドの42%の物件が満額以上で取引されました。

2021年のHBR会長であるシャノン・ヘヴン (President, Ms. Shannon Heaven) 女史は、「今年に入り、価格上昇に伴い販売日数が短くなったことを買い手は十分理解しており、気に入った物件には間髪を入れずに市場価格を考慮した適切な金額でオファーを提出しているようだ。売り手市場であるため、販売価格を上回る金額で取引されている物件が多く、従来ならホリデーシーズンは動きがスローダウンする時期だが、未だに活発な取引が続いている」と指摘しています。

11月の戸建て市場は、価格帯が1,000,000ドルから1,999,999ドルの物件は前年同月比で118.2%増加、2,000,000ドル以上の物件は前年同月比で114.3%増加しました。地域的に見ると、パールハーバー近くのワイパフ地区が前年比で116.7%、続いてホノルルのダウンタウンからワイキキ地区までのメトロ地域が66.7%の伸びを記録しました。

コンド市場は、中間価格の500,000ドルよりも一段低い400,000ドルから

499,999ドルの価格帯の物件が販売戸数の18%を占めました。11月はすべての価格帯で増加しており、特に600,000ドルから699,999ドルの価格帯の物件は前年比で182.8%も増加しました。

前述のヘヴン会長は、「ここ数ヶ月、戸建てとコンドミニウム市場は年末にかけてスローダウンしている状況だが、昨年のパンデミック禍を大きく上回っている」と述べています。



今年1月から11月までの通年では、戸建ての販売は21.4%増加、コンドは57.7%と大幅に増加しました。中間価格は、戸建ては前年同期比で19.8%上昇、前年同時期の822,000ドルから985,000ドルに上昇しました。コンドミニウムは475,000ドルになり、前年同期比で10.5%上昇しました。

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、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、戸建てが昨年の394戸から6.9%減の367戸、コンドは昨年の470戸から21.9%増の573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。

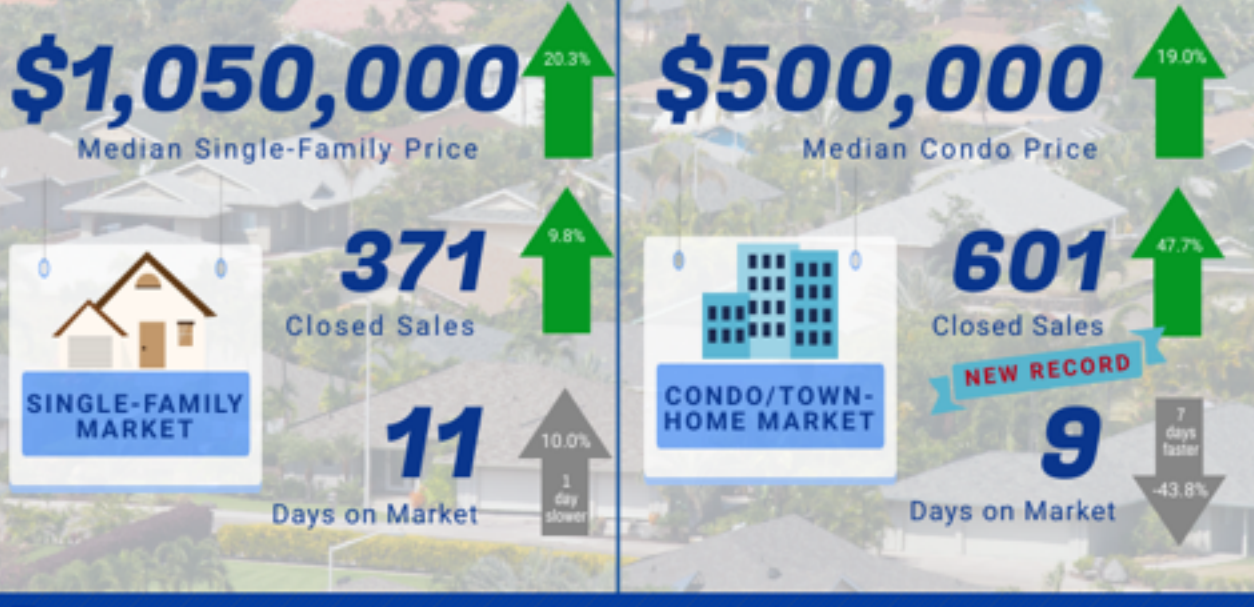
物件が販売されてから成約するまでの日数 (DOM : Days On Market or Median Days on Market) の11月の中間値は、戸建てが前年同月の10日から1日延びて11日、コンドミニウムは16日から43.8%短縮した9日になりました。通年では、戸建ては昨年の14日から35.7%短縮した9日になり、コンドは昨年の26日から56.0%短縮した11日になりました。コンドは大幅に短縮し、どちらも販売ペースは落ちていません。

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99.1%を2.9%上回る102.0%でした。コンドミニウムの中間値は、前年同月の98.1%を1.9%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15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1.6ヶ月分から37.5%減の1.0ヶ月分になり、コンドは前年同月の4.3ヶ月分から60.5%減の1.7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ヶ月分を切り1ヶ月という状況です。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。戸建て・コンドとも在庫数が極端に少ない状況です。

Source: HBR

Condos Outpace Single-Family Homes in Sales, New Listings



Monthly Indicators



2021年11月 November 2021	戸建て Single-Family Homes					コンドミニアム Condos				
	Nov-21	Nov-20	YoY %chg	Oct-21	MoM %chg	Nov-21	Nov-20	YoY %chg	Oct-21	MoM %chg
Closed Sales	371	338	9.8%	381	-2.6%	601	407	47.7%	611	-1.6%
Median Sales Price	\$1,050,000	\$872,500	20.3%	\$1,000,000	5.0%	\$500,000	\$420,000	19.0%	\$500,000	0.0%
Average Sales Price	\$1,296,551	\$1,084,834	19.5%	\$1,335,171	-2.9%	\$559,007	\$472,726	18.3%	\$582,509	-4.0%
Median Days on Market	11	10	10.0%	10	10.0%	9	16	-43.8%	11	-18.2%
Percent of Orig. List Price Received	102.2%	100.0%	2.2%	102.2%	0.0%	100.0%	99.0%	1.0%	100.0%	0.0%
New Listings	358	379	-5.5%	376	-4.8%	639	561	13.9%	717	-10.9%
Pending Sales*	367	394	-6.9%	400	-8.3%	573	470	21.9%	630	-9.0%
Active Inventory*	366	503	-27.2%	401	-8.7%	1,033	1,845	-37.2%	1,039	-0.6%
Total Inventory in Escrow*	637	711	-10.4%	663	-3.9%	899	800	12.4%	935	-3.9%
Months Supply of Active Inventory*	1.0	1.6	-37.5%	1.1	-6.1%	1.7	4.3	-60.5%	1.8	-5.6%

*see footnotes on pages 8-10 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 (1-11月) Year-to-Date	戸建て Single-Family Homes				コンドミニアム Condos					
	YTD-2021	YTD-2020	1-yr %chg	YTD-2019	2-yr %chg	YTD-2021	YTD-2020	1-yr %chg	YTD-2019	2-yr %chg
Closed Sales	4,148	3,418	21.4%	3,441	20.5%	6,610	4,192	57.7%	4,960	32.7%
Median Sales Price	\$985,000	\$822,000	19.8%	\$785,000	25.5%	\$475,000	\$430,000	10.5%	\$425,000	11.8%
Average Sales Price	\$1,245,537	\$1,001,893	24.3%	\$951,205	30.9%	\$554,014	\$502,914	10.2%	\$514,540	7.7%
Median Days on Market	9	14	-35.7%	23	-60.9%	11	25	-56.0%	26	-57.7%
Percent of Orig. List Price Received	102.6%	99.1%	2.9%	98.1%	4.0%	100.0%	98.1%	1.9%	97.9%	2.1%
New Listings	4,572	4,160	9.4%	5,169	-11.5%	7,649	6,546	15.1%	7,857	-2.6%
Pending Sales*	4,380	4,008	9.3%	3,844	13.9%	6,961	4,631	50.3%	5,254	32.5%

*see footnotes on pages 8-10 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.

