

U.S. R.E. Newsletter

Published by Hawaii 5-0 Properties, Inc.

全米既存住宅販売戸数：2020年5月



Existing-Home Sales: May 2020

Existing-home sales fell in May, marking a three-month decline in sales as a result of the coronavirus outbreak, according to the National Association of Realtors®. Each of the four major regions witnessed dips in month-over-month and year-over-year sales, with the

5月の全米の既存住宅販売は、新型コロナウイルスの影響で、3月から3ヶ月連続で販売戸数が減少しました。全米リアルター協会(NAR)のチーフエコノミスト、Dr.ローレンス・ユン氏は、「5月の販売戸数は、3月あるいは4月に成約されたもの。つまり、新型コロナウイルス感染症が最も拡大してロックダウンされた状況での底値だ。今後は、経済活動の再開により販売状況は確実に回復し、下半期にはその結果が数字として表れると思っている」と述べています。既存住宅は最低値を記録しましたが、5月の新築住宅の販売は、前年5月を年間ベースで13%上回っており、5月の販売としては2007年以来の最高値です。このような状況下ではありますが、米国経済の基幹産業の1つである住宅産業は、少しずつ回復基調へと向かっているように見えます。

EHS
FACTS:



1

一次取得者層 (First-time buyers)

一時取得者層のバイヤーの比率は34%、4月の36%からダウンしましたが、前年5月の32%からは増加しました。2019年の平均比率は33%です。

2

現金での取引 (All-Cash Sales)

5月の現金取引の割合は全体の17%で、4月の15%よりも若干増えましたが、前年5月の19%からは減少しました。

3

成約までの日数 (Days on Market)

物件を販売してから成約するまでの日数(DOM)は26日でした。前月の27日より短くなりました。全体の58%の物件が、コロナウイルス禍でも販売後1ヶ月以内で成約されています。

既存住宅全体： National Homes



5月は4月から9.7%減少し、年間ベースで391万戸、前年比で26.6%の減少になりました。
中間価格は\$284,600。

既存戸建て住宅： Single-Family Homes



5月の既存戸建て住宅の販売は年間357万戸、前年5月から24.8%減少し、前月の394万戸からも減少。
中間価格は\$287,700。

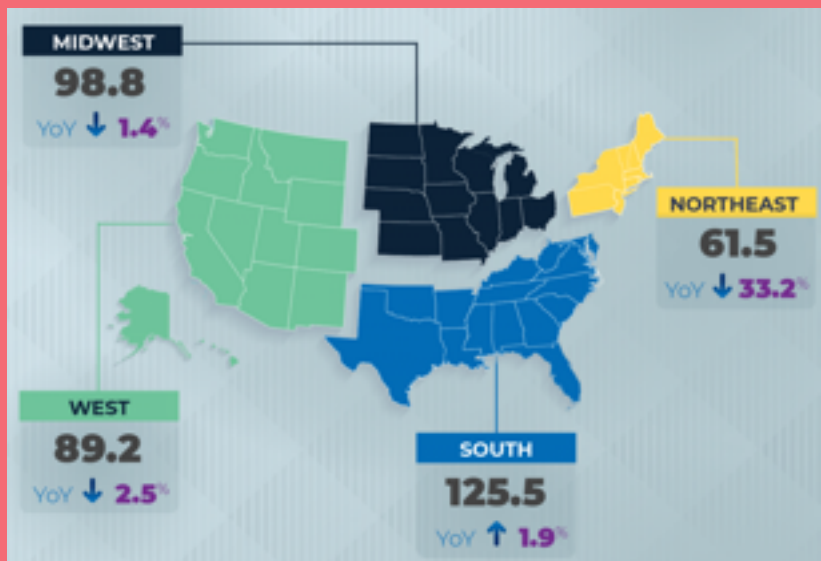
コンド&コープ： Condos & Co-ops



季節調整済の販売戸数は34万戸、4月から12.8%、前年5月から41.4%と、それぞれ減少しました。
中間価格は\$252,300。

PENDING HOME SALES

INDEX **99.6** YoY ↓ 5.1%



5月のペンディングホームセールス・インデックス：(PHSI)

ペンディングホームセールス・インデックス(PHSI)とは、販売状況の先行指数を表す成約の数値です。年間販売戸数500万戸を記録した2001年を100として、その増減により今後1~2ヶ月の市場の動向を予想することが出来ます。

5月のPHSIは99.6、前月からは44.3%の増加であり、このインデックスを開始してから最大の増加率です。しかし、前年同月対比では5.1%の減少になります。コン氏は、「3月以降取り下げられていた販売物件が市場に戻ってきたようであり、状況が改善していく中で今後は増加すると思われ、バイヤーにとっては選択肢が増えることになる。と同時に、停滞していた需要を掘り起こすには、さらなる新規住宅の建設が必要になる」と語っています。

年間販売戸数：Annual Sales

5月の販売戸数は、新型コロナウイルス感染症による全米規模のロックダウンの影響を受け、年間391万戸ベースになり、4月からは9.7%、2019年5月の533万戸からは26.6%も減少しました。

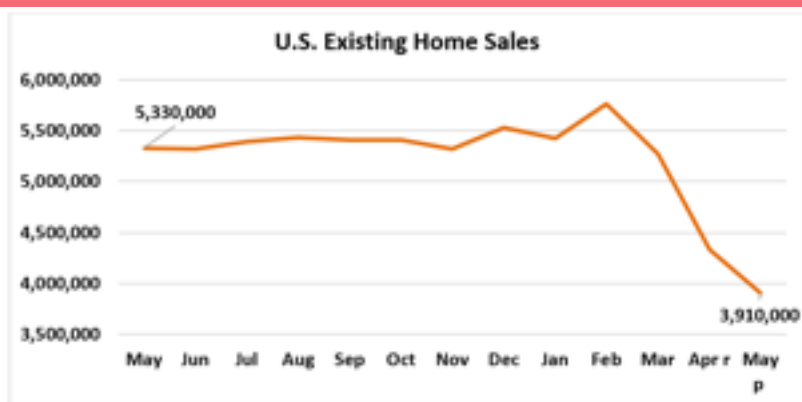
内訳は、戸建てが357万戸、コンドミニウムが34万戸でした。戸建ては4月の394万戸レベルから9.4%減少し、コンドは同様に12.8%の減少です。

コンドミニウムの大幅な減少理由として、今までは都市型の生活がトレンドだったものの、今回のCOVID-19の状況で、より広い郊外型へと消費者ニーズが変化していることが考えられます。

在庫数：Inventory

5月の販売可能な物件総数は155万戸になり、2019年5月（191万戸）と比較すると18.8%も減少しました。これは前年対比で12ヶ月連続の減少になります。また、この在庫数は、現在の販売状況では4.8ヶ月分の在庫数になります。

在庫数の減少はコロナウイルス禍に始まったことではなく、ここ数年の傾向で、生活環境の変化によるものです。ベビーブーマー世代の引退時期と重なったため、従来のサイクルでは5~7年の買い替えだった周期が8~10年に伸び、さらに買い換えをせずにマイホームを改装する傾向が強くなっているからです。



DISCLAIMER

2020 All rights reserved. Unauthorized use and/or duplication of this material without express and written permission from the author and/or everything HAWAII 5-0 PROPERTIES TODAY'S REAL ESTATE NEWS is strictly prohibited. 無断転載を禁ず

PUBLISHER

Dr. Kathleen Kagawa

EDITOR-IN-CHIEF

Takashi Misawa, (株)凱風企画

CONTRIBUTING EDITORS

Tayo Ichimune, Katsumi Sawa, Yuri Hoshino, Ryota Seki, Jianu Chen, Daniel Herbart

HAWAII 5-0 PROPERTIES, INC. HI 5-0 U.S. NEWSLETTER

VOLUME 2 ISSUE #10

ここに掲載されている記事の内容あるいは不動産関係の統計や不動産情報などご質問ございましたらお気軽に下記のアドレスまでご連絡下さいませ。

Email: info@hi50properties.com



Tayo Ichimune (R)