



LIVING HI STYLE

# TODAY'S REAL ESTATE NEWS

## ホノルルは、世界で最も「住宅の購入が難しい都市」の仲間入り

アーバンリフォーム・インスティテュート (Urban Reform Institute) が発表したレポートでは、2021年の第3四半期には、「全米の76の都市圏で住宅購入がとて難しくなった」ようです。これは、2019年の14都市圏をはるかに上回っています。

また、ハワイ州のホノルル (Honolulu) は、「全米で3番目に住宅購入が難しい市場 (the third least-affordable market in the nation)」とされています。

このレポート (『The Demographia International Housing Affordability 2022 Report and Its U.S. Supplement』)

では、「住宅購入が難しい市場は、米国の中産階級にとって脅威になっている」と警鐘を鳴らしています。

さらにレポートの資料には、OECD (Organization for Economic Co-operation and Development: 経済協力開発機構) の「中産階級のライフスタイルにかかるコストはインフレ率よりも高くなっており、特に住宅価

格は、この20年間で、中産階級の年収の増加率の3倍も高騰した」という指摘も掲載されています。

資料にはまた、ホノルルを含む全米

「住宅の購入がとて難しい環境」であり、5.1またはそれ以上になると「住宅の購入がとて難しい環境」になります。

「住宅の購入がとて難しい環境」

とされた都市の数は、2021年には76都市になり、2020年の34都市から224%増加、パンデミック前の2019年の14都市から543%増加しました。

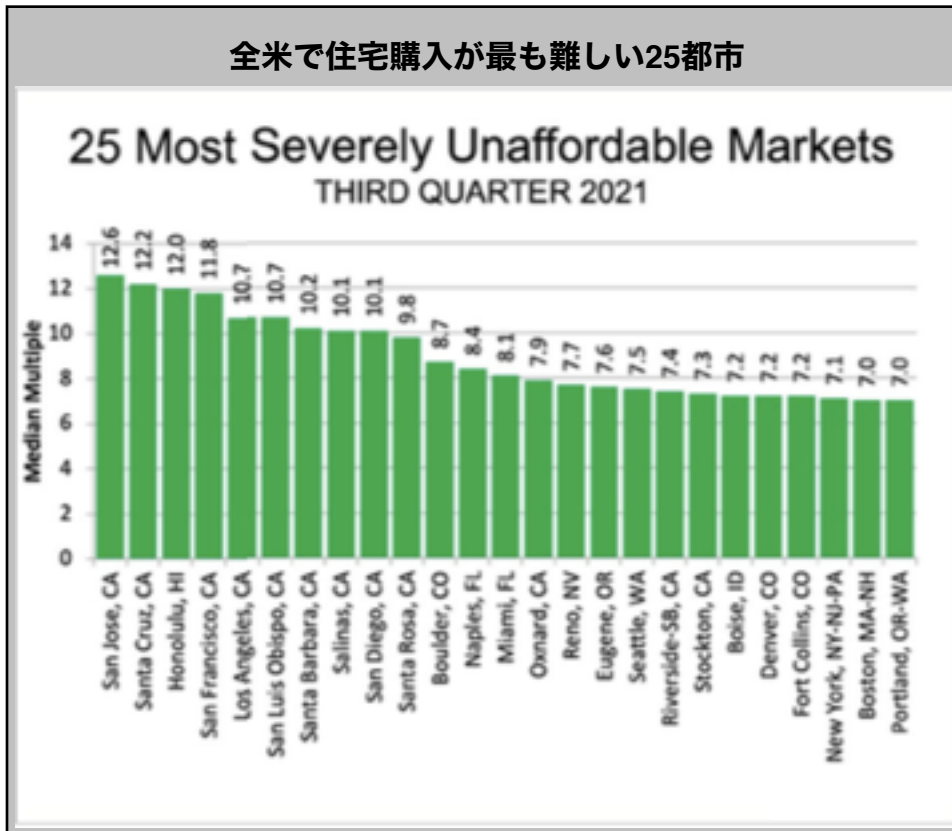
1969年には、「購入しやすい環境」と「購入がとて難しい環境」の差は1.7ポイントでした。これは年間の中間所得にして1.7年分の差ですが、2021年には9.9ポイントになり、5倍以上に広がりました。

ホノルルの「中間値」は12.0で、シリコンヴァレーの

あるサンノゼ (San Jose) の12.6、カリフォルニア州の北に位置するサンタクルーズ (Santa Cruz) の12.2に次いで、全米で3番目に住宅購入難易度が高い都市になっています。

ホノルルは全米の都市圏の中で唯一、1995年から2000年まで6年連続で「購入がとて難しい環境」とされました。また、この時期にはサンフラ

全米で住宅購入が最も難しい25都市



の189の都市圏の住宅購入難易度 (housing affordability) も掲載されています。難易度は、住宅価格が収入 (年収) の何倍になるか (price-to-income ratios) で判断しています。住宅の中間価格を都市圏の中間所得で割り、「都市圏ごとの中間値」 (the median multiple for the city) として算出しています。その数値が3.0またはそれ以下になると「住宅を購入しや

(前ページからの続き)ンシスコが最も不名誉な「最悪の場所」とされました。

メルボルン (12.1)、米国のカリフォルニア州のサンノゼ (12.6) などが、ホノルルの前にランクしています。

無になり、地元の買い手がより広いスペースを求めて郊外の物件を、あるいは本土の買い手がリモートワーク可能な場所を求めてハワイ州の物件の購入に動いていました。

当時から、ホノルル(オアフ島)の住宅価格は継続的に上昇しており、ホノルルリアルター協会(HBR: Honolulu Board of Realtors)の資料によると、戸建ての中間価格は2000年の295,000ドルから2021年には990,000ドルに3倍以上上昇し、2022年に入ってから5ヶ月連続で100万ドルを超えています。

また、3月に発表された8カ国(オーストラリア、カナダ、中国、アイルランド、ニュージーランド、シンガポール、イギリスと米国)92の都市圏をカバーする『デモグラフィアレポート(The Demographia Report: 2021年第3四半期)』では、ホノルルは92都市の中で87番目にランクしています。最悪の都市は香港(23.2)、そのほかカナダのブリティッシュコロンビア州のバンクーバー(13.3)、オーストラリアのシドニー(15.3)と

ホノルルの住宅価格は、2020年3月に新型コロナウイルス感染症が拡がり始めた頃から上昇し続けています。この時期は、海外からの渡航客はほぼ皆

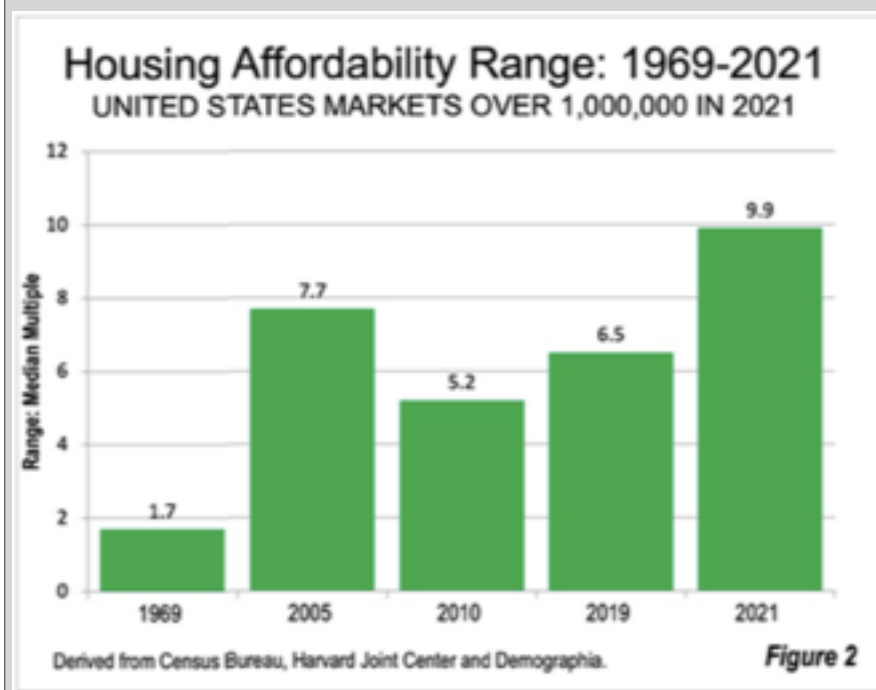
ハワイ大学経済研究所(University of Hawaii Economic Research Organization: UHERO)のレポートでは、「住宅を購入しやすい環境」を阻害する要因として、消費者は「収入の増加を上回る住宅価格の高騰」のほかに「インフレ抑制のために利上げされた住宅金利」と「インフレの上昇率」を挙げています。

ホノルルの消費者物価指数のインフレ率は、今年の3月に7.5%を記録しました。「このレベルは、1991年以来初めてのこと」とUHEROは指摘しています。住宅価格の高騰が大きな要因であり、「今年は6.7%に、2023年は4%に落ち着く」と予想しています。

米国における住宅購入難易度：2021年第3四半期

Housing Affordability Ratings, United States: 3rd Quarter 2021		
Rating	Median Multiple	# of Markets
Severely Unaffordable	5.1 & Over	76
Seriously Unaffordable	4.1 to 5.0	54
Moderately Unaffordable	3.1 to 4.0	50
Affordable	3.0 & Under	9
Median Market/Total Markets	4.6	189

米国における住宅購入の難易度の変化：1969~2021



Source: Realtor.Mag., Urban Reform Institute

DISCLAIMER

2022 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, Yuri Hoshino,  
Ryota Seki, Marisa Gey,  
Jianu Chen,

HAWAII 5-0 PROPERTIES  
TODAY'S REAL ESTATE  
NEWS  
VOLUME 07  
ISSUE 52

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す方はお気軽に下記のアドレスまでご連絡下さいませ。  
Email: [info@hawaii50properties.com](mailto:info@hawaii50properties.com)