

Oahu Regional

写真右：弊社のホノルルでの販売物件



TRUMP TOWER WAIKIKI
#3407 (2/3)
\$2,680,000

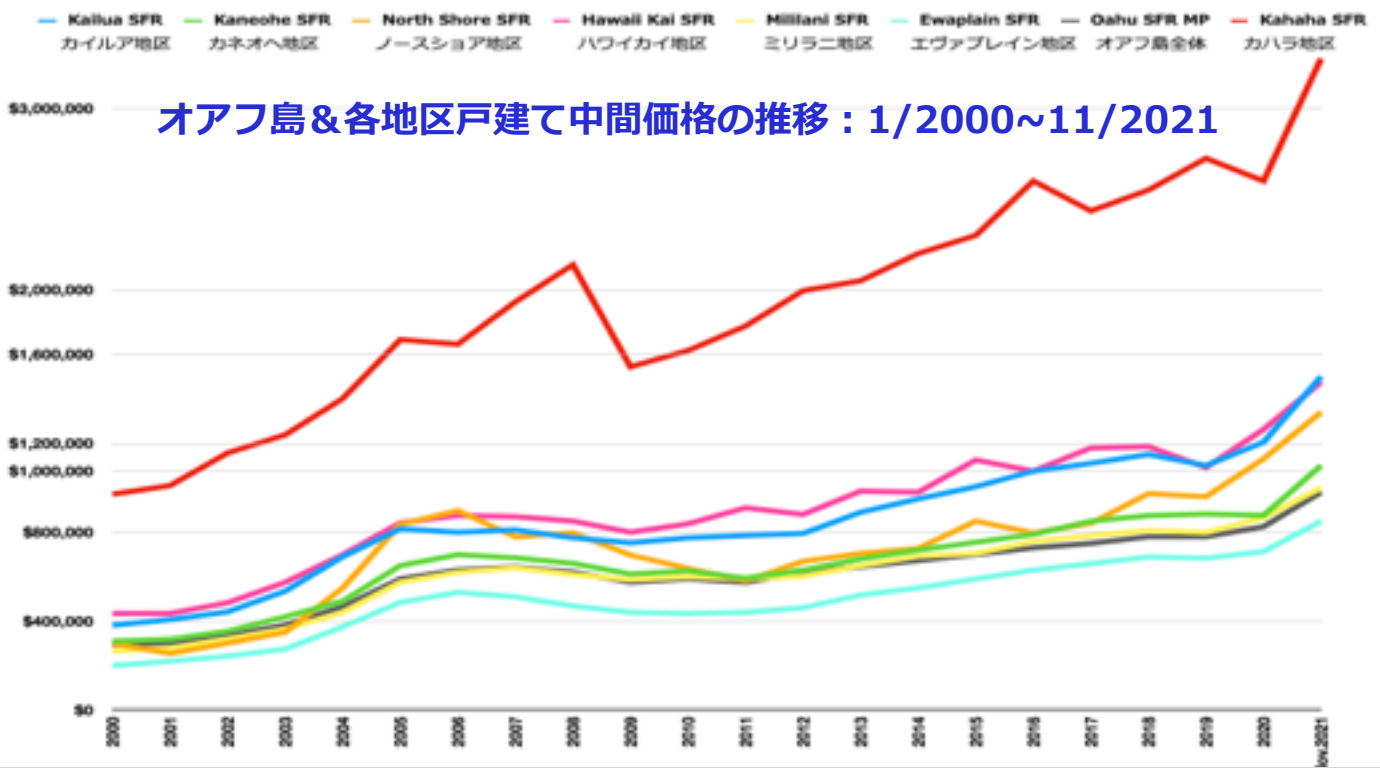


HAWAIKI TOWER
#2506 (2/2)
\$1,280,000



ILIKAI APT. BLDG.
#2430 (1/1)
\$890,000

HONOLULU NOW!



上のチャートは、2000年1月から今年の11月末までのオアフ島の全体と6地区（12地域から構成）の戸建ての中間価格の推移を追ったものです。6地区は、ホノルル市があるホノルル (Metro Oahu)地区、その東側のハイエンドな住宅地域イーストホノルル (Diamond Head & Hawaii Kai) 地区、全米でもトップにランクされるビーチがある東部のウインドワード (Kailua & Kaneohe) 地区、北部のノースショア (North Shore) 地区、西部のリーワード (Leeward Coast, Makakilo & Ewa Plain) 地区と内陸部のセントラル (Central Oahu, Waipahu & Pearl City) 地区です。

その中から、各地区の戸建ての中心になる地域として、イーストホノルル地区は高級住宅地として知られるカハラ (赤色)とハワイカイ (桃色)、ウインドワード地区はカイルア (青色)とカネオヘ (緑色)、ノースショア地区は地区全体 (オレンジ色)、リーワード地区は新興住宅地のエヴァブレイン (水色)、内陸部のセントラル地区はミリラニ地区 (黄色) を選んでいます。

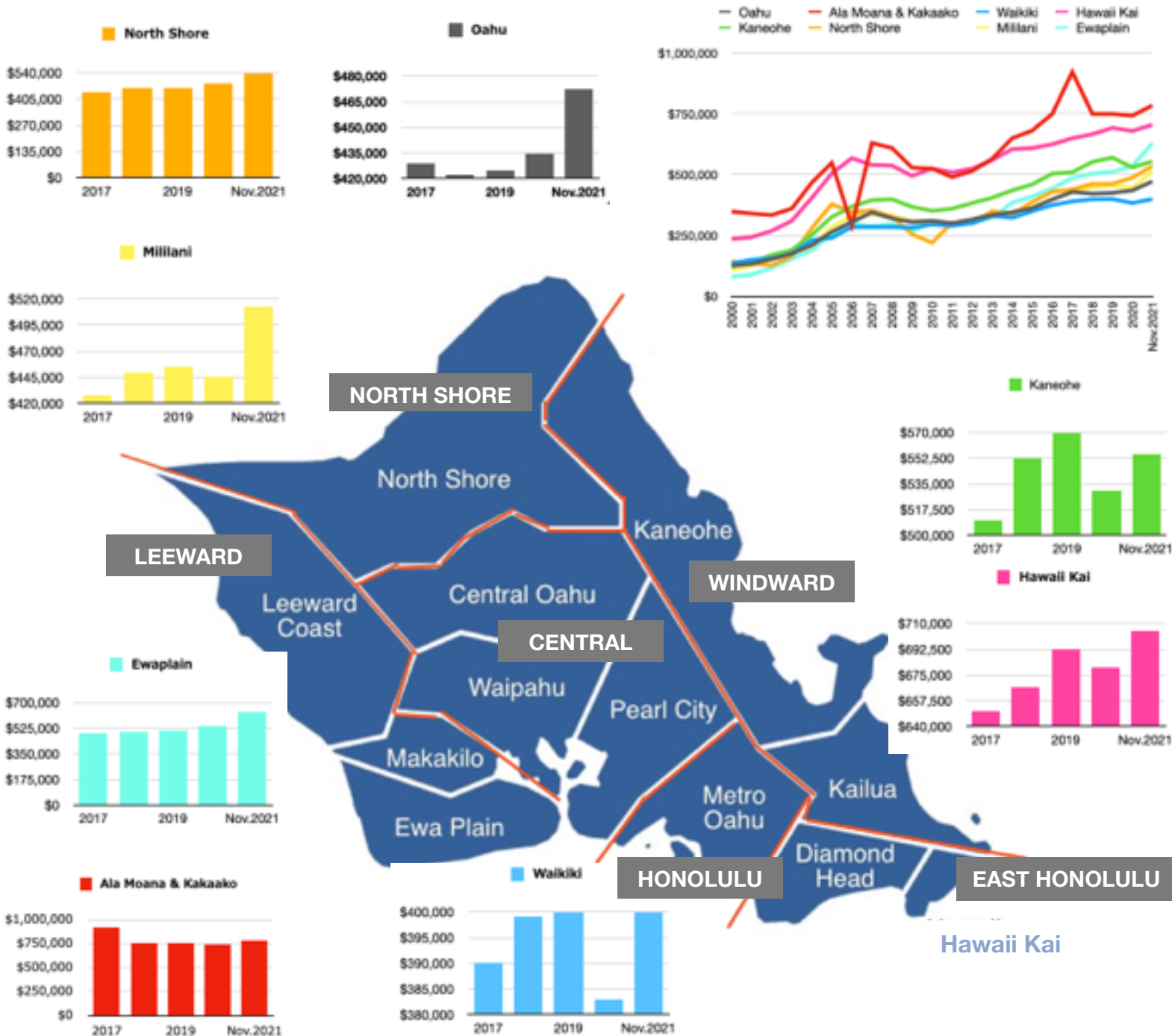
全米の住宅市場は販売数の90%近くを戸建てが占めているため、戸建ての動向が住宅市場の動向を左右しており、コンドミニアム&タウンハウスは全体の10%程度です。しかし、リゾート地でもあるオアフ島は全米とは異なり、戸建てとコンドミニアムの販売が拮抗しているので、全体像を見るにはそれぞれのマーケットを分析する必要があります。

グレートリセッション前の価格のピークは地域によって異なりますが、いずれも2006年から2008年の間です。その後、2009年のリセッションから2011年にかけて価格は最低を記録しました。地域別に見ると、カイルアは2006年の810,500ドルから2009年には752,500ドルへ7.16%減、ハワイカイは2006年の875,000ドルから2009年には800,000ドルへ8.57%減、ノースショアは2006年の897,500ドルから2011年には581,625ドルへ35.19%減、カネオヘは2006年の699,500ドルから2011年には593,500ドルへ15.15%減、ミリラニは2007年の640,000ドルから2009年には587,000ドルへ8.28%減、エヴァブレインは2006年の

530,000ドルから2010年には435,000ドルへ17.92%減でした。最も下落幅が大きかったのは高級住宅地として知られるカハラで、2008年の2,137,500ドルから2009年には1,575,000ドルへ26.32%も減少しました。オアフ島全体では2007年が643,000ドル、最低は2009年の575,000ドルで20.58%の減少でした。

しかし、その後の回復の速さは全米とは比較にならないほど速く、2~4年で前回のピークを超えました。昨年のコロナ禍では2ヶ月間下落しましたが、その後はどの地区も上昇しました。2021年11月末時点で最低価格から、カイルアは1,500,000ドルに199.34%、ハワイカイは1,475,000ドルに184.38%、ノースショアは21,340,000ドルに30.39%、カネオヘは1,100,000ドルに185.34%、ミリラニは1,000,000ドルに170.36%、エヴァブレインは850,000ドルに195.40%、カハラは3,275,000ドルに207.94%、それぞれ大幅に価格が上昇しました。

オアフ島&各地区コンドミニウム中間価格の推移：2000~11/2021



上のチャートは、オアフ島のコンドミニウム&タウンハウスの販売が多い地域を戸建てと同様に6地区から選んでいます。ホノルル地区は、ラグジュアリーコンドミニウムが主流で新しい居住区として知られているアラモアナ&カカアコ(赤色)と隣のワイキキ(青色)の2つ、イーストホノルル地区はハワイカイ(桃色)、東部のウインドワード地区はカネオヘ(緑色)、一次取得者層の多い内陸部のセントラル地区はミリラニ(黄色)、西部はエヴァブレイン全体(水色)、北部のノースショアも全体(オレンジ色)で合わせて7地域、さらにオアフ島全体(灰色)を示しています。

チャートからは読み取れませんが、コンドミニウム市場の中心は人口が密集しているホノルル地区のメトロオアフで、前述のアラモアナ&カカアコ、

ワイキキが含まれます。この地区だけで、総数6,790戸の半分以上の3,606戸を過年で販売しています。ミリラニのあるセントラル地区の1,098戸、西部のエヴァブレインを含むリーワード地区の1,059戸が続き、この3地区で販売総数の85%を占めています。

7つのチャートの共通点は、すべての地域でコロナ禍の2020年を上回っていることです。地域別では、アラモアナ&カカアコは前年比で105.68%増の785,000ドル、同様にワイキキは104.44%増の400,000ドル、ハワイカイは103.71%増の705,200ドル、カネオヘは104.72%増の555,000ドル、ノースショアは109.66%増の535,000ドル、ミリラニは115.02%増の513,000ドル、エヴァブレインは117.76%増の630,000ドルです。オアフ島全

体では472,500ドルになり、前年比で108.62%増加しました。

2020年、新型コロナが感染拡大した時期は、コンドミニウムは敬遠気味でしたが、戸建ての価格が高騰したことで、2020年末あたりから需要が戻り始め、2021年からは争奪戦の様相になりました。特に、一次取得者層の購入が多いミリラニやエヴァブレインの価格上昇が目立ちます。アラモアナ&カカアコで2006年に価格が下落したのは、その年に2,000戸以上も販売されたことが要因です。翌年、ラグジュアリーコンドのホクアが販売されると中間価格は630,000ドルに回復しました。2017年にはラグジュアリーコンドのパークレーンやワイアアなど1,000戸以上が販売され、価格は922,500ドルへ跳ね上がりました。