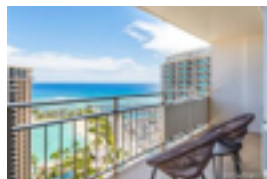


Hawaii Kai
SFR & Condo
Issue
Jul.2022

写真右：弊社のホノルルでの販売物件



COLONY SURF
#1007 (1/1)
\$1,600,000

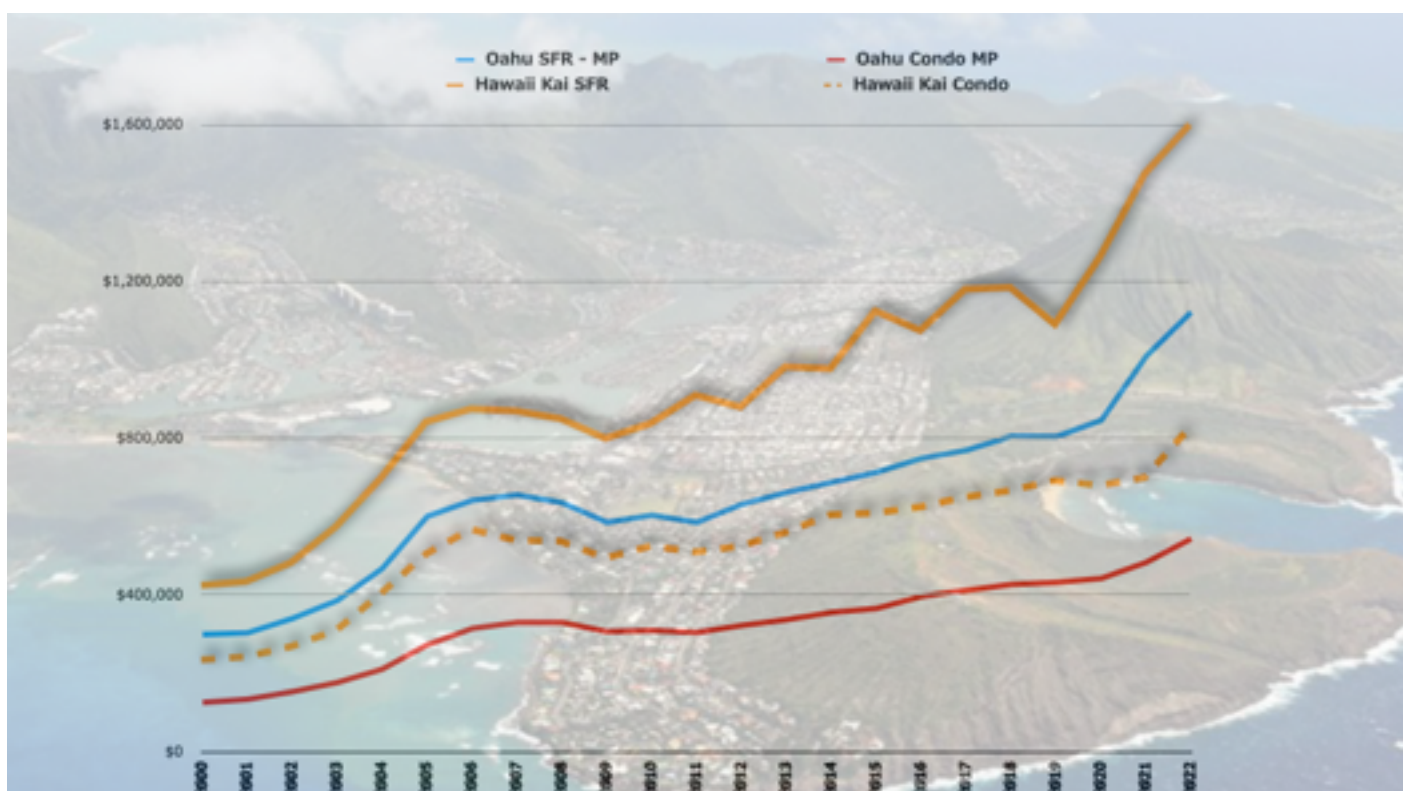


ILIKAI APT.BLDG.
#2226 (2/2)
\$1,850,000



RITZ-CARLTON
#1712 (0/1)
\$698,000

HONOLULU NOW!



オアフ島・ハワイカイ地区の戸建てとコンドの年間中間価格の推移：2000~6/2022

上のチャートは、2000年から今年の6月までの戸建てとコンドミニアム&タウンハウスの年間中間価格の推移を、ハワイカイ地区とオアフ島で比較しています。

ハワイカイ地区は、戸建てを**オレンジ色**の実線で、コンドを**オレンジ色**の点線で示しています。オアフ島は、戸建てを**青色**の実線で、コンドを**赤色**の実線で示しています。

ハワイカイは、高級住宅地+買換え層が主流の市場であるため、戸建て・コンドミニアムともにオアフ島の中間価格を大きく上回っています。一般的に、価格が高ければ高いほど、上昇率は高くなります。

グレートリセッションの時のハワイカイの下落率を見ると、戸建ては2006年の875,000

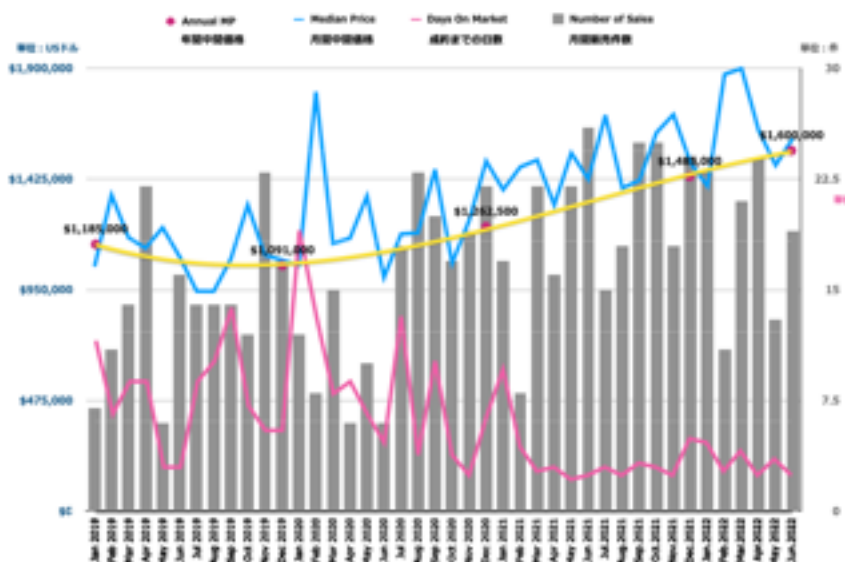
ドルの最高値から2009年の最低価格800,000ドルに8.57%下落、コンドも同様に568,000ドルから495,000ドルに12.85%下落しました。オアフ島の下落率は、戸建ては2007年の643,500ドルの最高値から2011年の最低価格575,000ドルに10.64%下落、コンドも同様に325,000ドルから300,000ドルに7.69%下落しました。オアフ島と同様にハワイカイ地区も、景気やリセッションなどの影響を受けにくい堅固なマーケットになっています。

このチャートは年間価格の推移ですので、月ごとの価格の上下運動は見えませんが、ハワイカイ地区とオアフ島全体の価格の流れを見ると、戸建て・コンドミニアム&タウンハ

ウスともに価格の変動はありますが、ハワイカイの方が上昇率は高くなっています。

コロナ禍によるリセッション後のハワイカイ地区の価格の上昇率を見ると、2019年から今年の6月までの3年半で、戸建てが1,091,000ドルから1,600,000ドルに46.65%上昇、コンドも同様に692,500ドルから827,500ドルに19.49%上昇しています。特に戸建ては、同じ時期にオアフ島が39.42%の上昇だったことから、パンデミック禍でのロックダウン、郊外の広い住宅への転居、リモートワークによるライフスタイルの変化などが、大きく反映されているようです。今後、この地域の需要は高くなるでしょう。

ハワイカイ地区の戸建てDOM,中間価格&販売戸数の推移



左のチャートは、2019年1月から今年の6月までのハワイカイ地区の戸建ての不動産市況の動きです。月ごとの販売戸数（灰色の棒グラフ）、月ごとの中間価格（青色の折れ線グラフ）、販売から成約までの日数（DOM：桃色の折れ線グラフ）、年間の中間価格（赤色の丸印）を示しており、黄色の線は価格のトレンドを示しています。

コロナ禍のリセッション（2020年3月～4月）では、オアフ島の他の地域と同様に一時的に販売戸数が減少しましたが、その後はパンデミックのプラスの影響として、郊外型の広い住まいが人気を集め、販売数だけでなく価格も上昇しています。2020年初頭には前年比7.93%下落の1,091,000ドルになりましたが、2020年末には15.72%上昇して1,262,500ドルに、21年末には前年比17.62%上昇して1,485,000ドルに、さらに今年の6月末には7.74%上昇して1,600,000ドルになりました。この2年半で、なんと46.65%も上昇したのです。

在庫数を見ると、2020年1月には69日分ありましたが、その後は上下運動を繰り返しながら21年1月にはほぼ半分の35日分になり、その後急激に減少し、今年の6月には9日分になりました。販売すれば直ぐに成約するほど、需要が高い地域です。

ハワイカイ地区 マリーナコミュニティ別 物件価格の推移



上の地図は、2022年6月のハワイカイ地区のマリーナの、コミュニティ別の戸建てとコンドミニアム&タウンハウスの中間価格です。各コミュニティは色分けしており、上段は戸建ての中間価格と前年比、下段はコンドミニアム&タウンハウスの中間価格と前年比です。前年比を記載していないコミュニティは、今年の取引がまだないコミュニティです。

パンデミックの影響もあり、郊外にあるハワイカイの戸建ての人気は高く、物件を販売すると1週間前後で成約されるほどホットなエリアですが、今年はコミュニティごとの地域差が表れています。オアフ島の中でもハワイカイ地区は、カハラ、カイルアに次いで戸建ての価格が高く、コンド&タウンハウスは他の地域と比べると広いので、今後も需要は高いでしょう。

ハワイカイ地区には、マリーナコミュニティのほかに、ハワイカイゴルフコース沿いのタウンハウスや半島にある高級住宅地のポートロックなどがあります。この地域にはマリンスポーツや開放感を好まれる方が多く、カハラやアラモアナまで出かけなくても、ここで「すべてが満たされる」ほどの贅沢な場所です。