

Oahu Regional
Nov.2022

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



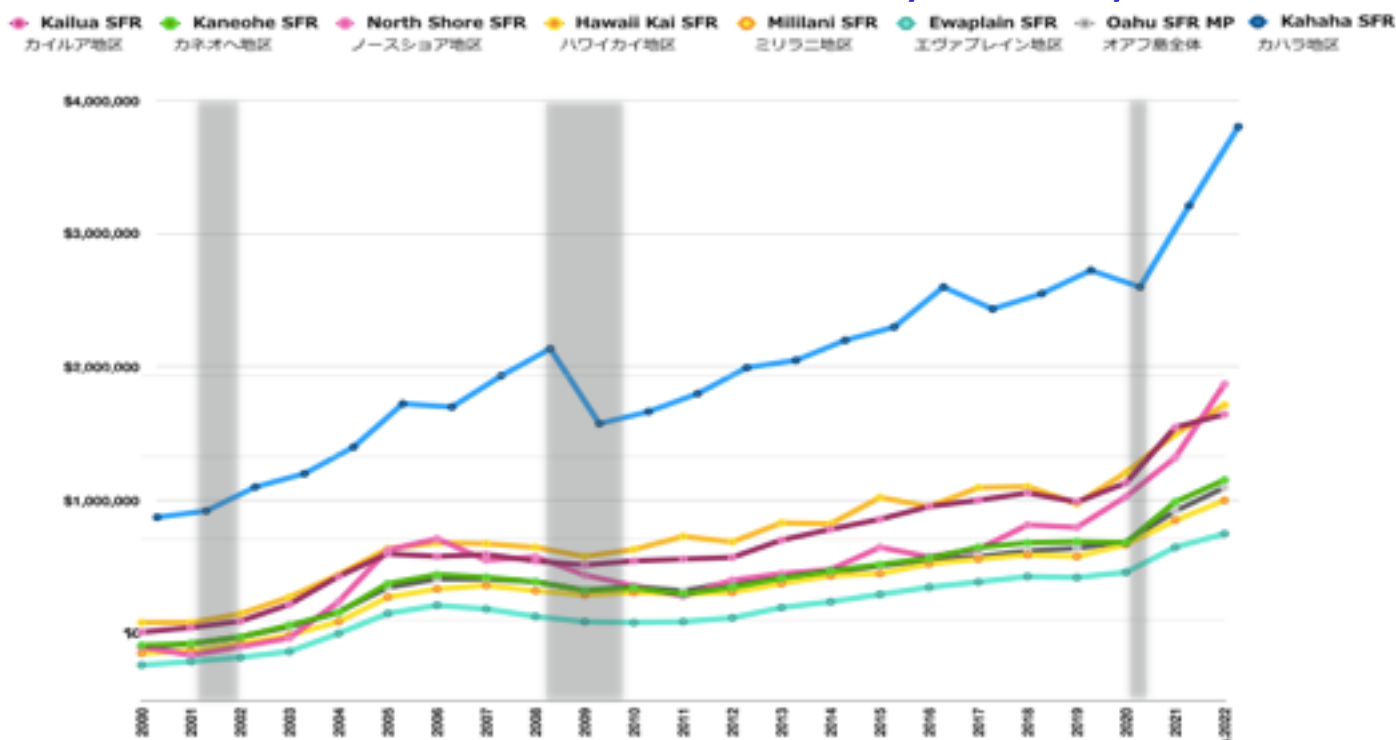
COLONY SURF
#1007 (1/1)
\$1,530,000



ILIKAI APT. BLDG.
#2430 (1/1)
\$880,000

HONOLULU NOW!

オアフ島&各地区戸建て中間価格の推移：1/2000~11/2022



上のチャートは、2000年1月から今年の11月までのオアフ島全体の戸建ての年間の中間価格と、主要な戸建て地区の年間の中間価格の推移を折れ線グラフのチャートにしています。月ごとの価格では上下の変動が激しいので、価格の動きが分かりやすい年間価格を表示しています。

米国では、流通の90%が戸建てになり、残りの10%がコンド&タウンハウスですが、ハワイはリゾート地ということもあり、米国の中では異色です。本土とは異なり、販売の割合はおよそ半々、どちらかというコンドミニアム55%、戸建て45%という比率です。しかし、ハワイもマイホーム志向が強いため主流は戸建てであり、価格はコンドの倍近いスピードで上昇しています。

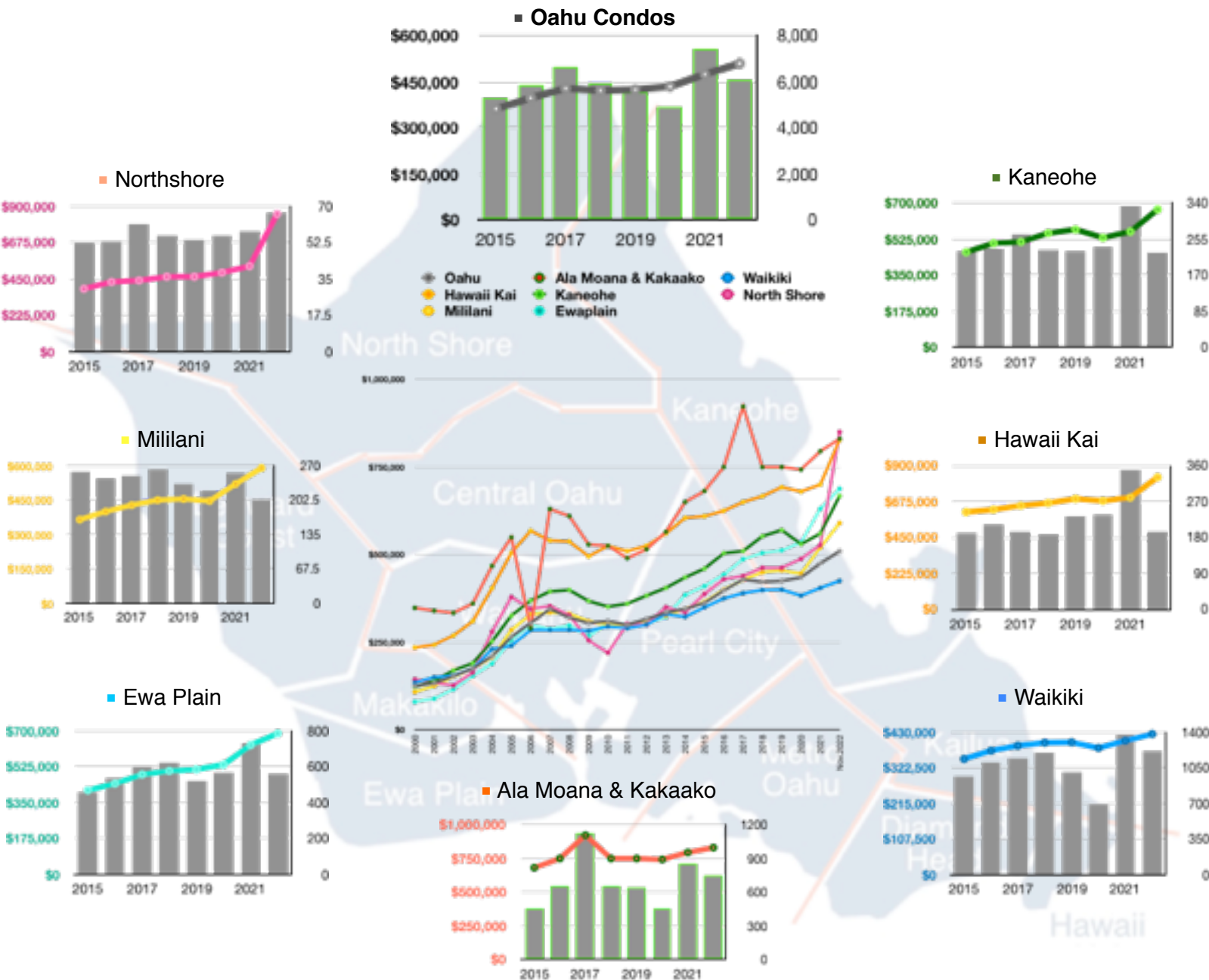
オアフ島全体は灰色、カハラ地区は青色、カイルア地区は紫色、カネオヘ地区は緑色、ノースショア地区は桃色、ハワイカイ地区はオレンジ色、内陸部のミリラニ地区は黄色、西部の一次取得者層の多いエヴァブレイン地区は水色に分けています。灰色で囲まれた部分は、それぞれのリセッション時期を示しています。

ホノルル（オアフ島＝ホノルル市郡）は、全米でも常にトップ3か4に入る高価格帯のマーケットで、戸建ての1月から11月までの通年の中間価格も1,110,000ドル（昨年度比で12.7%増）になり、昨年8月からは100万ドル以上をキープしており、本土で見られる価格修正はまだ見られません。

地区別に見ると、高級物件が多いカハラ地区などでは価格が高くなればなるほど大幅に上昇し、また他の地区よりも大幅に下落します。しかしコロナ禍以降は、カハラ地区やカイルア地区などの高級物件地域は他の地区よりも価格が大幅に上昇しています。ノースショアも然りで、この動きは地元というよりも、米国本土からの投資、あるいはセカンドホーム物件購入の影響でしょう。ホノルル市郊外のハワイカイ地区は、市街に近いながらもハワイ独特の開放感に溢れるライフスタイルが人気を集めており、年々需要が高まるとともに価格も上昇しています。

全体的には、どの地区もコロナ禍のリセッション（2020年3月と4月）以降は、それ以前よりも大幅に価格が上昇しています。

オアフ島&各地区コンドミニアム中間価格と販売戸数の推移：2000~11/2022



上のチャートは、2015年1月から今年の11月までのオアフ島のコンドミニアムの年間の販売戸数と中間価格の推移を示しています。上下と左右にある8つのチャートは、オアフ島全体（濃い灰色）、主要な7つのコンドミニアム地区であるカネオヘ（緑色）、ハワイカイ（オレンジ色）、ワイキキ（青色）、アラモアナ&カカアコ（朱色）、エヴァブレイン（水色）、ミリラニ（黄色）とノースショア（桃色）を示しています。8つのチャートは、左軸が中間価格=折れ線グラフ、右軸が販売戸数=棒グラフです。

真ん中のチャートは、2000年から今年の11月までのオアフ島全体と7地区の年間中間価格

の推移をひとつのチャートにまとめたものです。

地区別に見ると、アラモアナ&カカアコ地区は再開発地区に指定されているため、居住スペースの広いコンドミニアムの再販や新規開発案件の販売もあり、価格は順調に上昇しています。2017年は、パークレーンの販売により価格が急激に上昇しました。パンデミック禍の2020年は全体的に販売戸数が減少していますが、地元の買い手が中心のマーケットであるカネオヘ地区、ミリラニ地区、エヴァブレイン地区や国内からの投資が多いノースショア地区は増加しています。反対に、海外からの投資が多いワイキキ地区、アラモアナ&カカアコ地区は著しく減少しています。

今年は、インフレ抑制のための大幅な利上げが4回も実施され、買い手の多くが購入意欲を著しく削がれました。米国では、住宅購入者の70%が金融機関からモーゲージ（mortgage：住宅ローン）を借り入れているため、全米各地で販売戸数が減少しています。ただ、戸建てやコンドミニアムの高級物件があるノースショアは、現金で購入する本土の買い手が多いため、例外的に販売戸数が増加しています。

真ん中のチャートの2000年以降の価格の推移を見ると、地区ごとに上下運動はあるものの、オアフ島全体あるいは7地区の価格は、パンデミック以降上昇しています。