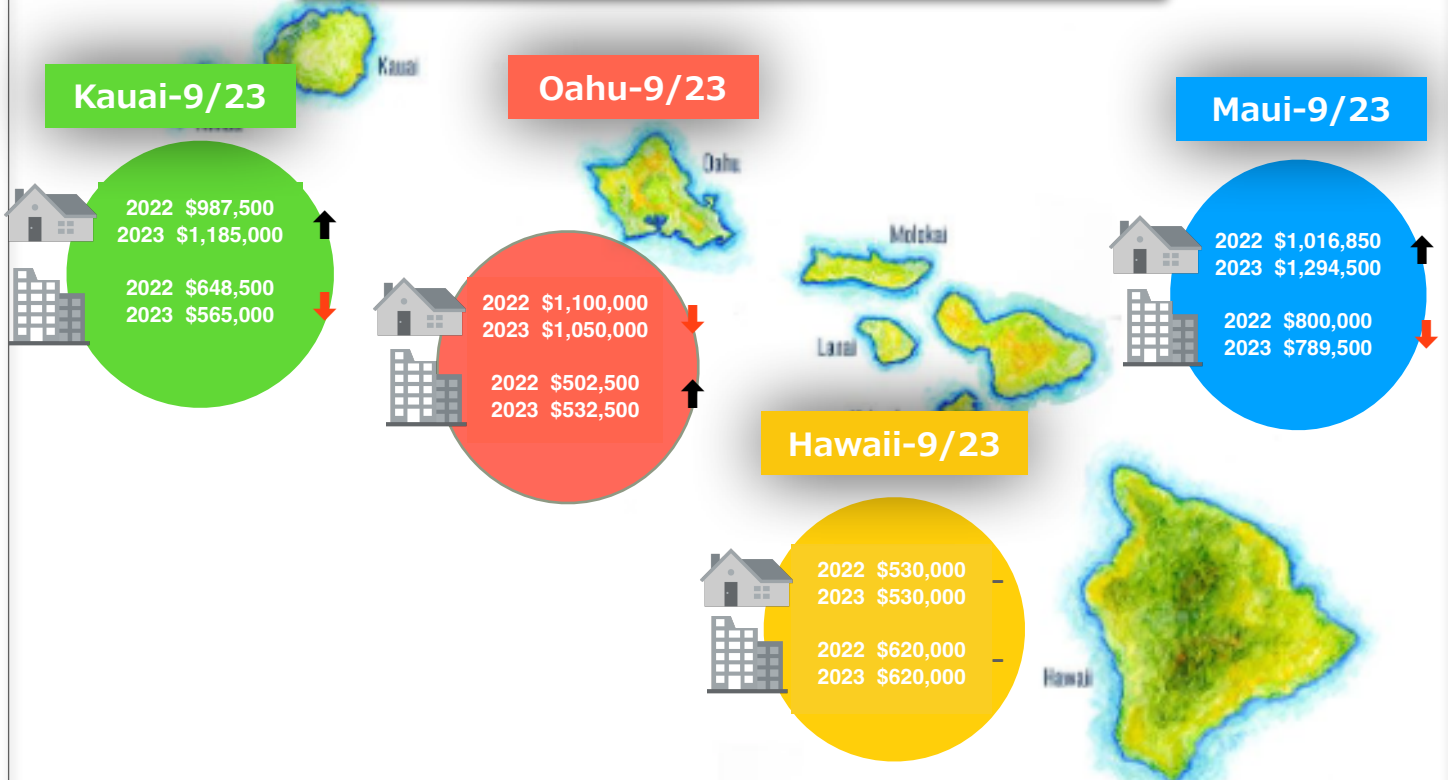


Hawaii Market Update

Housing Statistics: September, 2023

ハワイ各郡の既存住宅中間価格：2023年9月時



数字から見えること：

ハワイ州全体の1月から9月までの販売戸数は、チャートに示すようにこの5年間で最も少なく、コロナ禍が始まった2020年の数字も下回るようなペースです。これは在庫数不足だけではなく、モーゲージレート(mortgage rates:住宅ローン金利)が7%台を記録し20年ぶりの高水準になったことが最たる要因です。前年同月比では、戸建てが567戸から16.58%減の473戸、コンドミニアムは664戸から21.08%減の524戸でした。また、1月から9月までの通年では、戸建てが6,124戸から30.81%減の4,237戸、コンドは8,660戸から41.34%減の5,080戸でした。

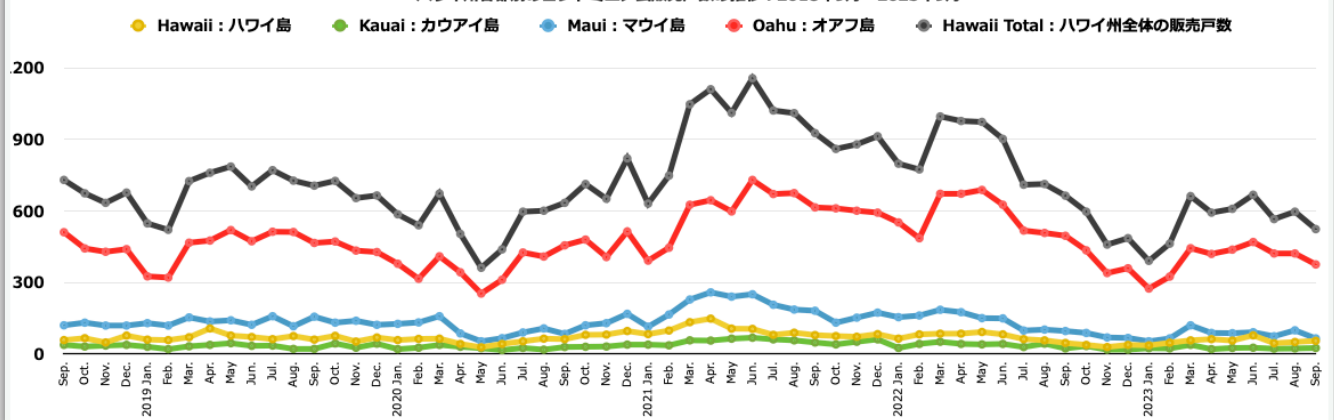
しかし、もう少し時間軸を戻してみると、現在の販売ペースを進めば、前回のグレートリセッションから回復し始めた 2012年～2013年の真ん中あたりの数字に限りなく近くなります。現時点は戸建てが4,237戸、コンドミニアムが5,080戸、合計すると9,317戸です。ただ大きく異なる点は、2012年の金利は4%程度でしたが、現在は7.0%以上もあります。その点を考慮すれば、市場は持ち堪えているように見えます。

一方、中間価格は販売戸数とは正反対の動きをしています。ハワイ州全体の中間価格は、戸建てが昨年9月の922,875ドルから 9.97%上昇して1,014,875ドル、コンドミニアムは昨年9

月の645,875ドルから2.04%下落して626,750ドルになりました。通年では、戸建ては前年同期の977,625ドルから0.38%下落して973,875ドルでしたが、コンドは前年同期の637,500ドルから 3.26%上昇して658,313ドルになり、州全体の価格はほぼ昨年並みで下落していないことが分かります。

今後、マウイ島の西にあるラハイナ地区の復興をどのようにしていくのか？ 20年ぶりの高水準となった7%台の金利がどのように推移していくのか？ この2点が、地元の一次取得者層にとっては一番気になることです。金利が下がれば、本土からのセカンドホーム購入者が増えることでしょう。

ハワイ州各郡別のコンドミニアム販売戸数の推移：2018年9月～2023年9月



Oahu Condo
オアフ島コンド

Oahu SFR
オアフ島戸建て

Oahu SFR
オアフ島戸建て

Poll Results

DOM by Price Range
価格帯別の成約までの日数

Less than \$299,999	45日
\$300,000~\$499,999	20日
\$500,000~\$699,999	18日
\$700,000~\$999,999	16日
\$1,000,000~\$1,999,999	37日
\$2,000,000 & above	54日

NUMBERS

Days on Market (成約までの日数)

20

Number of Sales (販売戸数)

232

LP vs. SP (販売額vs成約額率%)

99.0

Poll Results

Closed Sales by Price Range
価格帯別の販売件数 (戸数)

Less than \$599,999	15戸
\$600,000~\$799,999	28戸
\$800,000~\$999,999	62戸
\$1.0M~\$1,999,999	101戸
\$2.0M~\$2,999,999	13戸
\$3.0M~and Above	13戸

ABOUT ME



名前：一棟多代

Name: Tayo Ichimune (R)
HI License #RB-22602

Hawaii 5-0 Properties,
Inc. | 188 Bishop St., #3004
Honolulu, HI 96813

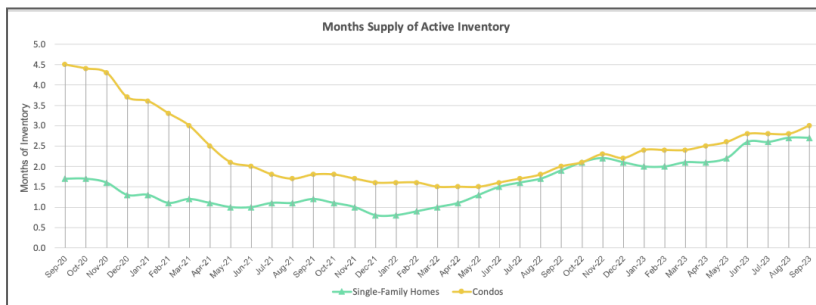
編集/発行：East Meets West
International, Inc. & 凱風企画

Copyright(c)2023 Takashi Misawa
All Right Reserved. Unauthorized
use and/or duplication of whole
and/or any part of this material,
Hawaii Market Update without
express and written permission
from the author is strictly
prohibited. 無断転載を禁ず。

連絡先：Tayo@hi50group.com

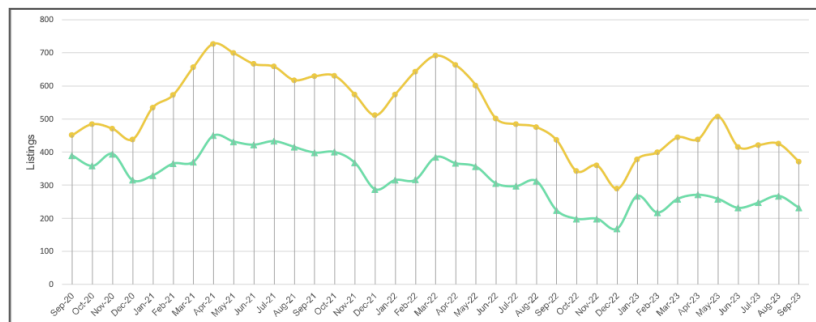
ホームページ：<https://tayoichimune.com>

会社：
www.Hawaii50properties.com



在庫数 (販売可能な物件総数) : Months Supply of Inventory

在庫数は戸建てが2.7ヶ月分、コンドミニアムが3.0ヶ月分になり、チャート上では徐々に増えているように見えます。しかし、新規物件数も減少傾向にあることから、実際には増加はしていません。金利の高騰で販売戸数が大幅に減少しており、売れ残った分が在庫として積み上がっている状況です。住宅不動産は金利の動向にとっても敏感な業種ですので、今後の金利の動向を注視することが必要です。



成約された物件数 : Pending Sales

9月の成約件数は、戸建てが232戸、コンドミニアムが371戸、合計で603戸になり、過去最低を記録した今年2月の616戸をさらに下回りました。金利が7%台と高騰していますが、これが急に下がるということは期待薄です。在庫数不足と相まって、モーゲージ（住宅ローン）を利用する購入者は二重苦に直面しています。数年前にフロリダ州マイアミで起きたコンド崩壊の影響もあり、モーゲージ利用者には保険も足枷になっています。