

ハワイ島
月例
不動産市場
レポート



2021 | OCTOBER
HAWAII ISLAND

LUVA
REAL ESTATE



ABOUT LUVA REAL ESTATE

LUVA Real Estateルーヴァ・リアル・エステートは、ハワイ島コナを中心に、オアフ、マウイ島にもオフィスをもつ、不動産の売買・管理を中心に、不動産にまつわるあらゆるサービスを提供するプロフェッショナル集団です。

創始者たちは、不動産だけでなく、ファッション業界、エンターテインメント業界、起業家など様々な分野から集まりました。家を買うこと、不動産にまつわる取引は、それまでの固定概念にとらわれてはならない。それぞれのお客様に、それぞれのアプローチが必要だ。――そんな理念をもとに、私たちは革新的で、型にはまらない不動産エージェント集団を作りました。スタイリッシュで、テクノロジーを駆使した先端のサービスを。そして心をこめて、一人ひとりのお客様にカスタムメイドなサービスをお約束します。

ABOUT THE MARKET REPORT

この月例レポートでは、ハワイ島における不動産市場の動向をより詳しくご紹介します。統計数値だけでなく、市場のトレンドなども分析しています。

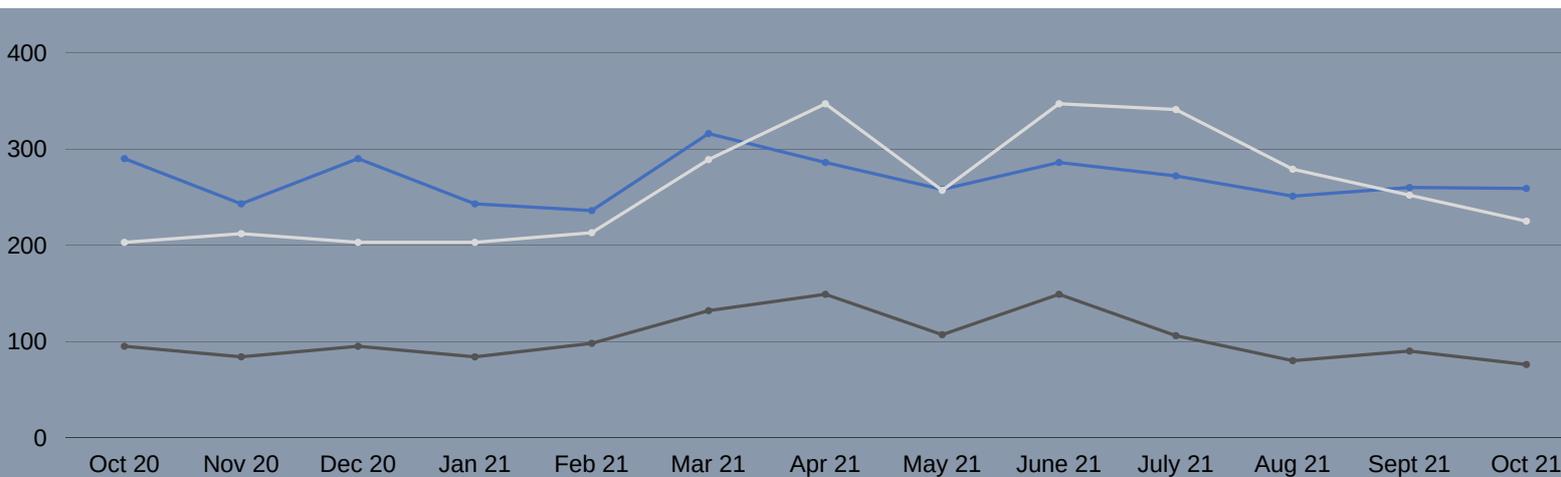
2021年10月、ハワイ島での戸建ての販売登記数は、前月の263件→259件とわずかながら減少した。前年同月比では8%の減少。

一方のコンドミニアム市場も、9月の82件→10月は76件とわずかな減少がみられた。前年同月では81件の販売があり、6%の減少である。

ハワイ島全域で、225件の土地の販売があった。このうち半数以上がプナ地区である。前月2021年9月と比較すると、233件からのごくわずかな減少。前年同月は222件だったので、ほぼ横ばいといえる。

販売数

■ 戸建て ■ コンドミニアム ■ 土地



市場に売り出してから買い手が見つかるまでの平均市場日数は、戸建て・コンドミニアム・土地のいずれにおいても短縮傾向が続いている。在庫不足が深刻なため、このことは先月からも予測されていたことなのだが、前年同月比でも、劇的に短縮していることが読み取れる。

成約までの平均市場日数

戸建てに関しては、ハワイ島全体でわずか33日。前年同月は67日だったので、ほぼ半分になっている。際立つのは、やはりコナ北部。戸建ての平均市場日数はわずか18日だ。コンドミニアムは平均すると22日。これは前年同月は90日だったので非常に短くなっていることがわかる。コナ北部がやはり最も物件数が多く売れ足も速く、コンドミニアムは平均15日で買い手がついている。

土地は前年同月は149日だったが、2021年10月は平均82日まで短くなっている。



中間価格

前年同月比では、ハワイ島のほぼ全域で著しい価格の上昇がおきている。ハワイ島全体で、前年同月比では平均+18%の上昇だ。戸建ての中間価格は、2021年9月と比較して、\$490,000→\$480,000とわずかな下落がみられた。しかし地域ごとに差が大きく、例えばコナ北部（コナ中心）の戸建ての中間価格は\$970,000だった。

一方のコンドミニアム市場では大きな上昇がみられ\$555,000だった。前月、2021年9月は\$467,500。コハラ南部で販売登記された高額物件22件がこの押し上げの要因とみられる。コハラ南部のコンドミニアムの中間価格は\$1,230,000だった。ハワイ島全体で、前年同月比ではコンドミニアムの価格は23%と大きく上昇している。

土地の中間価格は、前月9月と変わらず\$42,250だった。しかしながら、前年同月比では+100%に近い大きな伸びである。

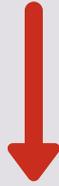


SALES要約

ハワイ島全体で、土地・コンド・戸建ての合算で560件の販売登記があった

※ハワイ島は東部と西部で価格の開きが大きいのをご注意ください

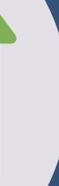
戸建て

259
販売数**33**
平均
市場日数**\$480,000**
中間価格

コンドミニアム

76
販売数**22**
平均
市場日数**\$555,000**
中間価格

土地

225
販売数**82**
平均
市場日数**\$42,500**
中間価格

東部

ヒロ北部、ヒロ南部、プナ、カアウ、ハマクアを含みます

※ハワイ島は東部と西部で価格の開きが大きいののでご注意ください

戸建て

176
販売数



34
平均
市場日数



\$372,022
中間価格



コンドミニアム

7
販売数



62
平均
市場日数

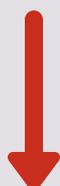


\$246,000
中間価格



土地

184
販売数



79
平均
市場日数



\$44,279
中間価格



西部

コナ北部、コナ南部、コハラ北部、コハラ南部を含みます

※ハワイ島は東部と西部で価格の開きが大きいためご注意ください

戸建て

83
販売数29
平均
市場日数\$891,446
中間価格

コンドミニアム

69
販売数37
平均
市場日数\$748,840
中間価格

土地

41
販売数97
平均
市場日数\$478,304
中間価格

ハワイ島・市場概要

依然として、売り手市場であることには変わりはない。が、しかしここ2か月ほどでごくわずかだが市場は落ち着きを取り戻しつつあるように感じられる。

2021年10月は販売数の点においては大きな変化はみられなかった。在庫不足が続いているため、特に大きな変化もおきにくいわけだ。戸建ては259件の販売登記があったが、これは前月9月からはわずかな減少。前年同月比では8%の減少。コンドミニアムの販売も数件の違いでほぼ9月と変わらず横ばい。76件の販売があった。前年同月比では6%の増加。土地はハワイ島全域で225件の販売があった。そのうち半数以上がプナ地区。販売数に関していうと、前月9月からごくわずかな減少で、前年同月比では1%と逆にわずかな増加になっている。

市場に売り出してから買い手がつくまでの平均市場日数は、短縮傾向が続いている。戸建て・コンドミニウム・土地、全て。特に前年同月比ではその傾向が顕著にみてとれる。戸建ては前年同月比では67日→33日とほぼ半分。特にコナ北部（中心）が際立っており、戸建ては平均18日で買い手がついてしまう。同じくコンドミニウムも22日だ。これが昨年同時期は90日だったのだから劇的な短縮だ。そしてハワイ島でのコンドミニアムの売買が最も多いのは、もちろんコナである。土地に関しては、前年同月は149日だったのが、2021年10月は82日まで短くなっている。

「前年同月比」をキーワードにすると、ハワイ島のほぼあらゆる全ての物件の価格が上昇している。ハワイ島全体の平均でいうと、前年同月比平均18%の上昇である。ハワイ島全体の戸建て中間価格は、2021年10月は\$480,000だった。地区別で最も高額だったのは、コナ北部で、戸建ての中間価格は\$970,000、円安の昨今、日本円に換算すると軽く1億円を超えてしまう。

コンドミニアムの中間価格は\$555,000で、前月9月の\$467,500からの大きな上昇だ。コハラ南部で売却された22件の高額物件がこの中間価格引き上げの大きな要因と考えられる。そのコハラ南部のコンドミニアムの中間価格はミリオンをゆうに超えて\$1,230,000。ハワイ島全体で、前年同月比では23%の上昇である。

最後に、土地の中間価格だが、2か月連続で変わらずの\$42,250だった。しかしながら、前年同月比ではなんと100%増加という大きな伸びである。

ハワイ島・今月のポイント

- ハワイ島全体で、価格上昇が著しい。あらゆる分野合算の前年同月比で+18%。
- コンドミニアムの売れ足が速く90→22日で買い手がついてしまう
- 相変わらず在庫不足が続き、そのため販売数の大きな変化も起きえない状況。まだバイヤーの要求に対するバランスが取れていないが、ここ数か月で少しずつ改善の兆し



LUVVA
REAL ESTATE

LUVVA Real Estate, RB-21030
75-240 Nani Kailua Drive #8
Kailua-Kona, HI 96740

808.769.5111
www.luvarealestate.com

日本語版：スタックあらいせつ

Japanese Translation: Setsu Arai Stack, RS-83337

<https://setshawaii.com/>