

ハワイ島
月例
不動産市場
レポート



2021 | NOVEMBER

HAWAI'I ISLAND

LUVA
REAL ESTATE



ABOUT LUYA REAL ESTATE

LUYA 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。

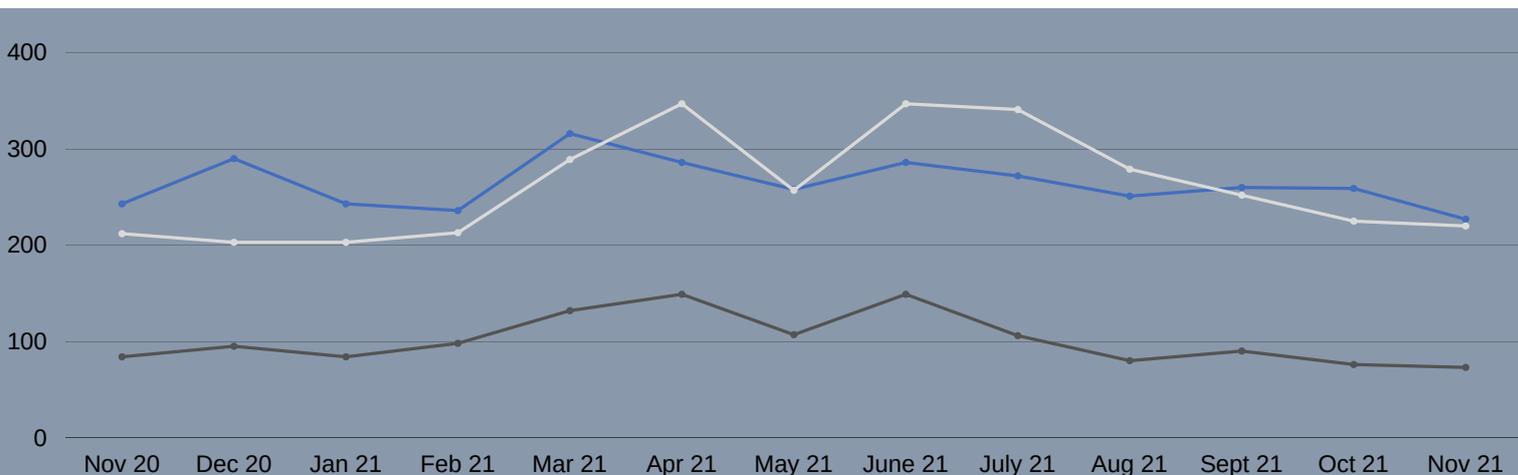
ハワイ島における戸建ての販売登記数は、前月と比較して259→227と若干減少した。前年2020年11月には、258件の販売だったのでほぼ変わらず。

販売数

戸建て市場とほぼ同様に、コンドミニアム市場も若干の減少がみられた。2021年10月の76→11月は73件。前年2020年11月は、82件だった。

土地に関しては、ハワイ島全体で220件の販売があった。これは10月の232件からの同じく若干の減少。これまで同様に、過半数以上を占めたのはプナ地区。前年同時期には、125件の販売だったので、これは増加傾向。

■ 戸建て ■ コンドミニアム ■ 土地



高い需要に対して、供給がまったく追いついていないため、在庫不足が顕著で、引き続き買い手がつかうまでの平均市場日数の減少傾向が続いている。

成約までの平均市場日数

戸建ては平均して31日で、ヒロ北部が最も短く平均12日だった。続いてコハラ北部やコナ南部も短く、それぞれ平均13日で買い手がついてしまっている。

コンドミニアムは平均して17日。前年同月比では、マイナス72%と大幅に短い。コハラ南部の売れ行きが最も早く、平均10日。

土地は平均して79日。一見すると長く感じられるかもしれないが、これは前年同月比では、マイナス46%である。

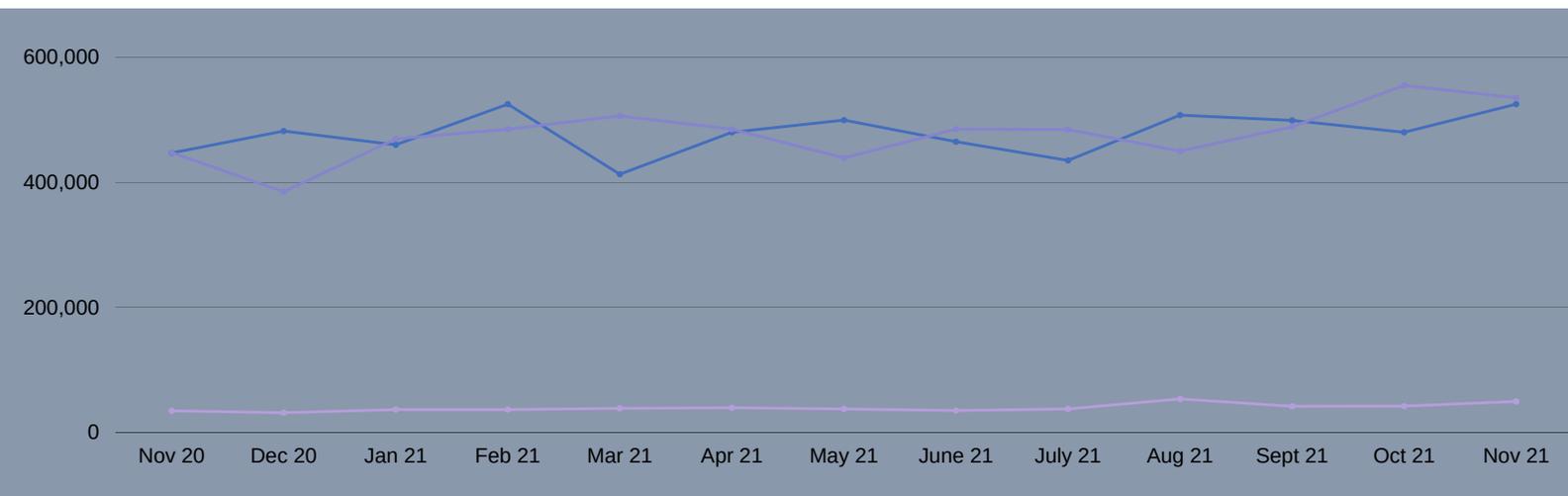


中間価格

ハワイ島全体で戸建ての中間価格は50万ドルを超えて、\$525,000となった。コナ北部が記録更新で\$840,000、続いてコハラ南部が\$805,000。戸建て市場は非常に堅調で、この1年で+18%の上昇だ。

コンドミニウム市場においては、10月に急上昇したあと、先月は若干の下落がみられ、\$555,000→\$535,000となった。コハラ南部では、高額物件が多く売れた2020年10月には中間価格もミリオンオーバーとなっていたが、先月は従来通りの価格帯に近い\$795,000に落ち着いてた。そうはいつでも、ハワイ島全体で、コンドミニウムは前年同月比では+16%と価格は上昇している。

土地の中間価格は\$50,000で、前年同月比では+43%である。



SALES要約

ハワイ島全体で、2021年11月には、戸建て・コンドミニアム・土地の合算で520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にご注意ください

戸建て



コンドミニアム



土地

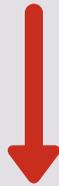


東部

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

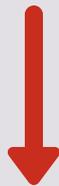
戸建て

147
販売数36
平均
市場日数\$375,251
中間価格

コンドミニアム

7
販売数18
平均
市場日数\$185,714
中間価格

土地

184
販売数71
平均
市場日数\$65,242
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のご注意ください

戸建て

80
販売数22
平均
市場日数\$805,137
中間価格

コンドミニアム

49
販売数14
平均
市場日数\$644,234
中間価格

土地

32
販売数120
平均
市場日数\$571,875
中間価格

ハワイ島・市場概要

ここ数か月、需要の高さに対して供給が追いついておらず、完全な売り手市場が続いている。販売数の減少が続いているが、これは単に在庫数が不足しているだけなのだ。2021年11月30日時点、ハワイ島全体で戸建て・コンドミニアム・土地の合算1,636件の売り出し物件があるのだが、前年同月には2,476件あった。800件以上も少ない。LUVAのエージェントで、次年度のハワイ島西部不動産協会会長ランス・オーウェンス氏は「市場が低迷しているわけでも減速しているわけでもない。在庫数が足りないだけだ」と分析する。

戸建ての販売数は259→227と若干の減少。前年2020年11月には258件だったため、同じく若干の減少だ。コンドミニアムの販売数は2021年10月と比較して11月は若干の減少で76→73件。前年2020年11月は82件だったのでこれも同じく減少。土地は220件の販売があり、10月の232件から同じく若干の減少。プナ地区が相変わらず最も多く、過半数以上を占めた。前年同月には125件だったため、土地の販売数は増加傾向にある。

需要の高さに比べて、在庫難。そのため、バイヤーの競争は激しくなり、さらには売り出してから買い手がつかまでの平均市場日数も短くなっている。ハワイ島全体で、戸建ては平均して31日。これは前年同月比では半分以下に短縮されている。コンドミニアムは平均17日。前年同月比ではマイナス72%。コハラ南部のコンドミニアムの売れ足が最も速く、売り出してからわずか平均10日で買い手がついてしまっている。土地は平均して79日。一見すると長く感じられるかもしれないが、前年同月比ではマイナス46%と短くなっている。

中間価格は、ハワイ島全体で50万ドルを超えた。戸建ての中間価格は\$525,000となっている。コナ北部の戸建ての中間価格は記録となる\$840,000で、これに続くのはコハラ南部で\$805,000だった。この1年で、中間価格はハワイ島全体で18%上昇した。コンドミニアム市場では、10月に高額物件が多く販売登記されたため中間価格も\$555,000までつりあがったが、11月は落ち着きを取り戻して\$535,000となった。10月の跳ね上がりを牽引したのはコハラ南部で、その中間価格はミリオンオーバーまで一時的にあがったが、11月には\$795,000と通常値に近く戻した形だ。ハワイ島全体で、コンドミニアムの中間価格はこの1年で16%上昇している。2021年11月の土地の中間価格は\$50,000で、これは前年同月比では+43%と上昇している。

ハワイ島・今月のポイント

- 新しい売り出し物件が少なすぎる。前年同時期と比較して800件以上少なく、在庫難が深刻
- 販売登記数が減少しているのは、市場の低迷ではなく在庫不足が起因しているとみられる。在庫不足が深刻で、売り手市場が続いている



LUVVA
REAL ESTATE

LUVA 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/>