

Waikiki Condo Issue

写真右：弊社のホノルルでの販売物件



MOANA PACIFIC
#4503 (3/2)
\$1,180,000



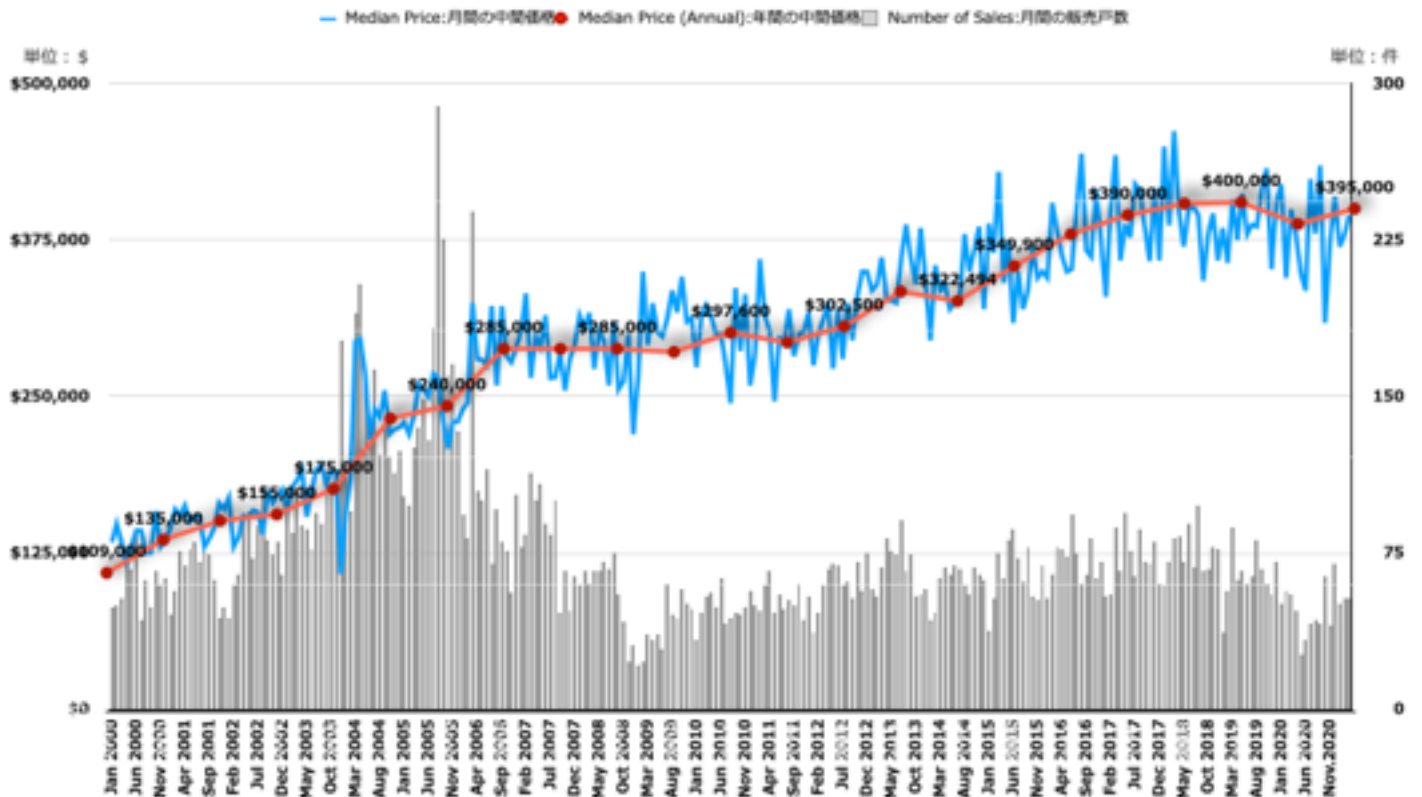
PARK LANE
#5802 (2/2)
\$3,580,000



WAIKIKI BANYAN
#3411 - T2 (1/1)
\$550,000

HONOLULU NOW!

ワイキキ地区コンドミニアム 中間価格 (M/Y) & 販売件数の推移: 2000~3/2021



コロナ禍のワイキキ地区のコンド市場と現況は？

上のチャートは、2000年1月から今年の3月までのワイキキ地区のコンドミニアムの月ごとの販売戸数（灰色の棒グラフ）、月ごとの中間価格（青色の折れ線グラフ）、年間の中間価格（赤色の線と赤丸）の推移を表しています。

ワイキキ地区のコンドミニアムは、前回のグレートリセッション以前はオアフ島のコンドの中心でした。そのため販売戸数は増加し、価格も2006年には285,000ドルの過去最高を記録しました。その後のリセッションの時期には月ごとに価格の変動はあったものの、年間価格では

2009年に282,500ドルに上昇し、2006年に記録した最高額からわずか0.88%減少しただけで、その後は安定的に上昇を続けています。

アラモアナやカカアコ地区のコンドミニアム開発などにより、最近の販売戸数は減少しているものの、米国本土や海外からの需要は好調でした。

しかし、昨年のコロナ禍により人の往来が止まったため、昨年の5月にはリセッション後で最低の販売戸数を記録しました。価格も昨年の10月には309,000ドルまで下落しました。その後は

月ごとに価格の変動はあるものの、今年の3月までの通年では395,000ドルになり、再び上昇傾向にあります。

ハワイでもワクチン接種が進み、ワイキキのホテルも営業を再開し始めていることもあり、海外の国々のワクチン接種が進めば、人の往来は確実に戻ると思います。

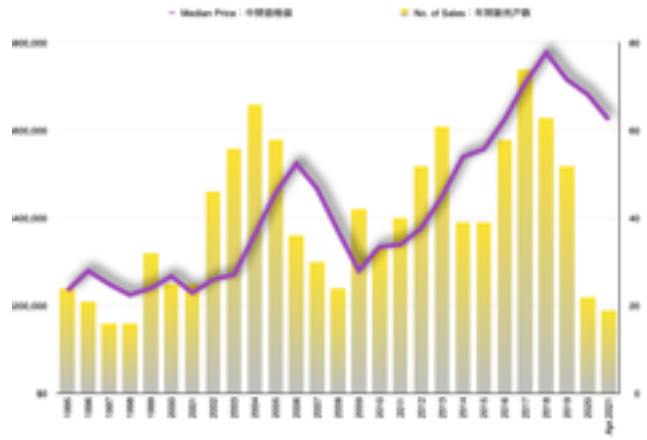
それに伴い、手頃な価格で購入できるワイキキのコンドミニアムは、ハワイ人気の復活と共に、以前よりもさらに人気を獲得するでしょう。

Ilikai Apt. Bldg. (イリカイアパートメントビルディング)

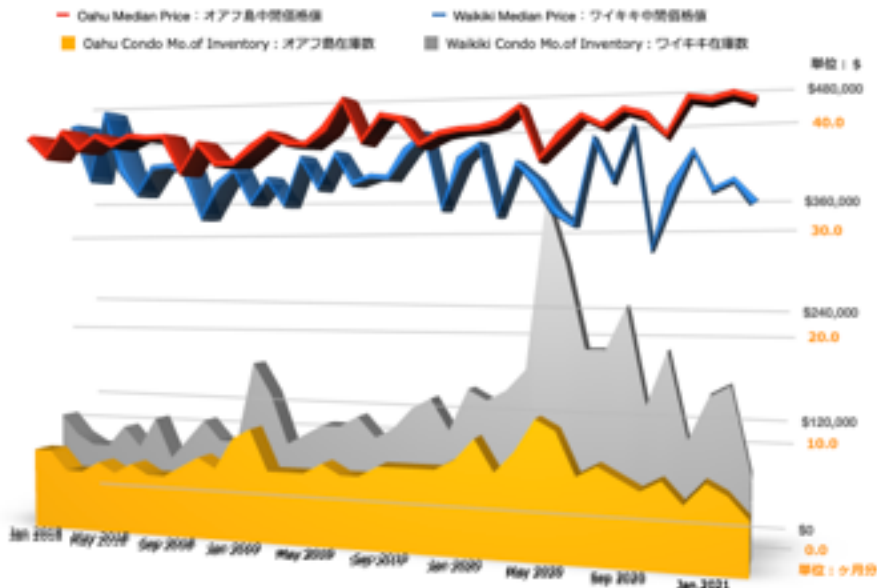
Most Sold in March



- 地域 (Neighborhood) : ワイキキ地区
- 物件タイプ (Property Type) : コンドミニウム
- 所有形態 (Ownership Type) : 所有権 (FS: Fee Simple)
- 価格帯 (Price Range) : \$480,000~\$2,400,000 (2021年4月20日現在の販売物件から)
- 部屋タイプ (Bed & Bath) : スタジオ (0/1) & 1ベッドルーム (1/1)
- 居住面積 (Living sq.ft) : 462 ~ 817 sq.ft (42.92~75.90 m²)
- 築年 (Year Built) : 1963年
- 階数 (Stories) : 30階
- 総戸数 (Total Units) : 1,011戸
- エレベーター数 (# of Elevators) : 84基



ワイキキ地区とオアフ島コンドミニウム中間価格&在庫数: 2018~3/2021



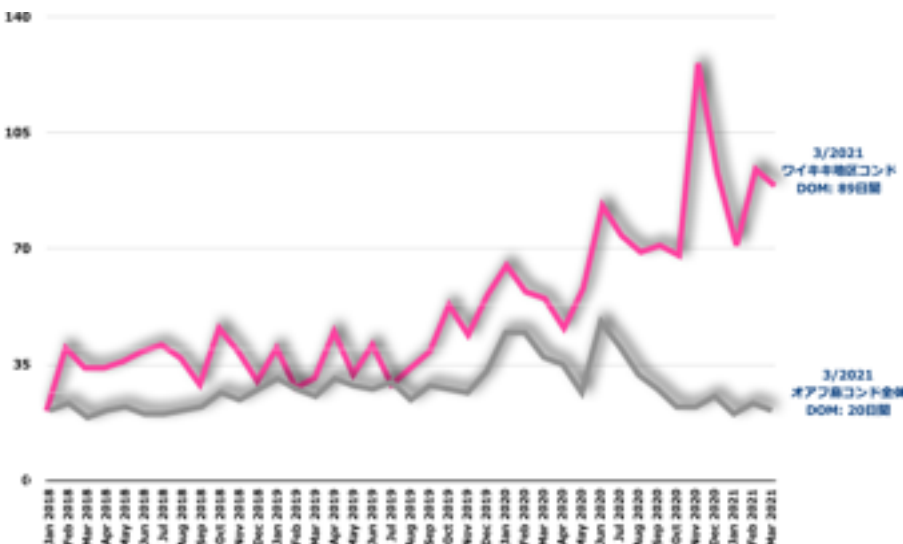
左のチャートは、ワイキキ地区 (青色と灰色) とオアフ島 (赤色とオレンジ色) 全体の2018年から2021年3月までの月ごとの在庫数 (グラフ) と中間価格 (折れ線) の推移を表しています。

2018年初頭までは、ワイキキの価格がオアフ島全体を上回っていましたが、その後逆転し、現在ではオアフ島全体の価格がワイキキの価格を上回っています。3月時点で、ワイキキは357,000ドル、オアフ島は451,000ドルを記録しています。

一方、在庫数はオアフ島全体では減少傾向にあり、5ヶ月分となっていますが、ワイキキは8ヶ月分の在庫数があります。これは、ワイキキ地区の取引の多くが海外や米国本土からの取引に依存しているからだと思われます。

コンドミニウムの販売は、昨年のパンデミック禍では「三密」などの理由で停滞していましたが、現在は新規購入層や買換え層なども参入して、順調に販売を伸ばしています。

ワイキキ地区 vs. オアフ島コンドミニウム成約日数の推移: 2018~3/2021



左は、ここ3年のコンドミニウムの販売開始から成約までの日数 (DOM) の推移を、ワイキキ地区とオアフ島全体で見えています。ワイキキが **ピンク色** で、オアフ島が **灰色** となっています。

オアフ島全体の3月のDOMは20日で、戸建て同様に短縮しているのに対し、ワイキキは逆に89日に延長しています。

一般的にパンデミック禍の取引は減少傾向と考えがちですが、史上最低金利と在庫数不足が現在の住宅ブームを生み出しています。

ハワイは地元の需要が75%以上と高いのですが、価格高騰により戸建てを購入できない層がコンドやタウンハウスの購入に動いているため、オアフ島全体の在庫数も減少しています。しかし、ワイキキは外からの需要が高いため現在の在庫数は多いですが、人の往来が改善されれば取引も増え、在庫数も減少するでしょう。