

Waikiki Condo Issue

写真右：弊社のホノルルでの販売物件



PARK LANE
#1702 (1/1)
\$2,300,000

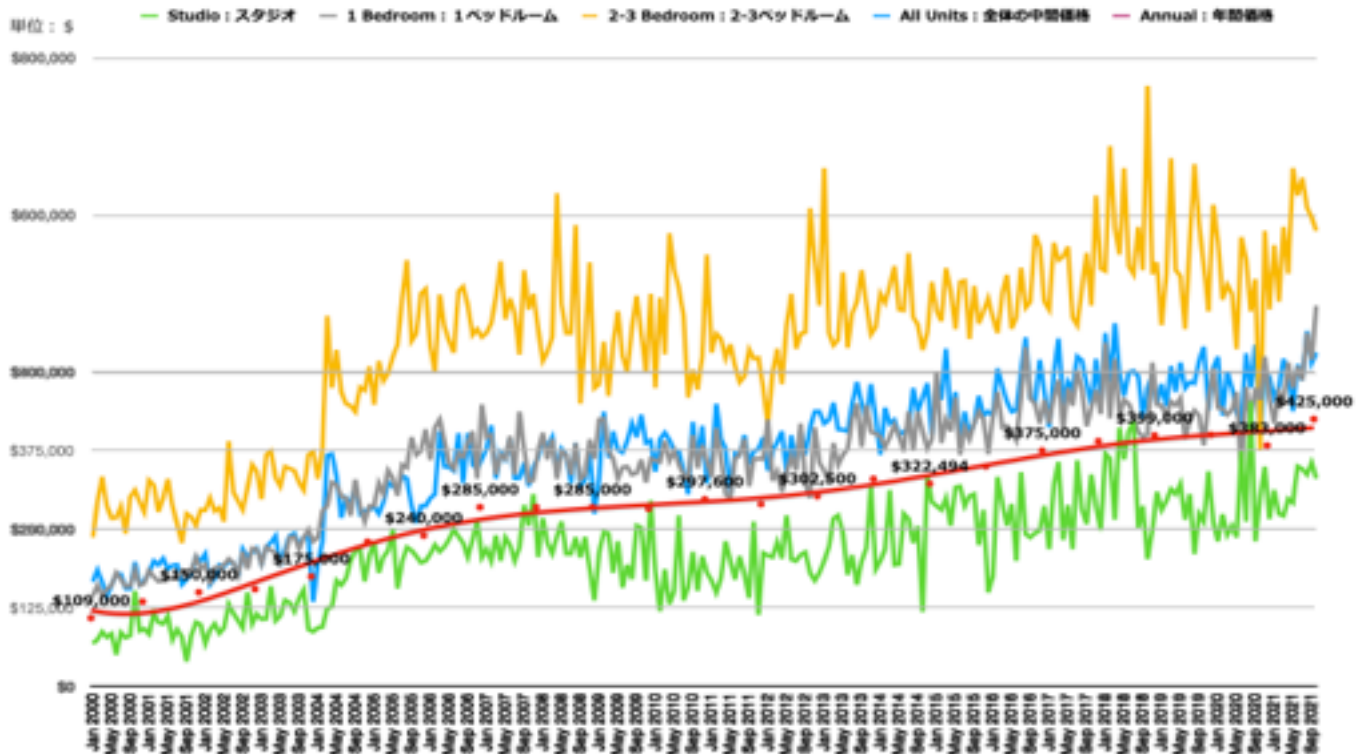


MOANA PACIFIC
#1-4306 (2/2)
\$1,050,000



ILIKAI APT. BLDG.
#2430 (1/1)
\$890,000

HONOLULU NOW!



コンドミニアム タイプ別中間価格推移：1/2000～10/2021

上のチャートは、ワイキキ地区のコンドミニアムのタイプ別の月間と年間の販売価格の推移を表しています。折れ線グラフの部分は、ワンルームのスタジオタイプ（緑色）、1ベッドルーム（灰色）、2～3ベッドルーム（オレンジ色）を表しており、ワイキキ地区全体の中間価格は水色です。赤丸は年間の中間価格を示しており、赤色の線がそのトレンドを表しています。

チャートを見ると、月ごとに上下運動を繰り返しながら、価格は上昇しています。しかし年間で見ると、赤線が示すようになだらかな動きになります。1999年には、ワイキキ地区のコンドミニアムの中間価格は109,000ドルでしたが、10年後の2009年には284.40%も上昇して310,000ドルになりました。2011年には、ワイキキもグレートリセッションの影響を受け290,000ドルに下落しましたが、2009年の Hawaii 5-0 Properties, Inc.

ピーク時から6.45%しか下降せず、翌年の2012年には302,500ドルに上昇し1年で挽回しました。ワイキキ地区は、どの地域よりも下落幅が小さく、回復が早かった地域です。

その後、2019年には400,000ドルに上昇し、この20年間で366.97%上昇しました。パンデミックの2020年には383,000ドルになり、前年から4.25%下落しましたが、2021年10月現在で400,000ドルに上昇し、パンデミック以前の状況に戻っています。

ワイキキ地区のコンドミニアムは、アラモアナやカカアコとは違い、1970年前後に建てられていることもあり、一般的に小粒です。当時は旅行者中心の需要だったため、ワンルームのスタジオタイプ（緑色）が多いのです。手頃な価格で購入できるというプラス面もありますが、現在の主流が1～2ベッドルームに移っているため、価格の上昇は他のタイプ

と比べると穏やかです。2～3ベッドルームのユニットは、ほかの居住地域と比べると小さめです。2000年に212,000ドルだった価格は2021年には600,000ドルになり、20年で283.02%も上昇しました。

1ベッドルームも同様に、129,601ドルから404,000ドルになり、311.73%も上昇しました。ワイキキの中間価格のトレンドは、1ベッドルームのトレンドとほぼ同じように推移しています。

ワイキキの市場では、コロナ禍の昨年では697ユニットだったのに対して、今年は11月時点でほぼ2倍の1,254ユニットが売買されました。今後、ワイキキでの新規開発は見込めず、また需要に限りがあるため、引き続き海外からの需要があるでしょう。

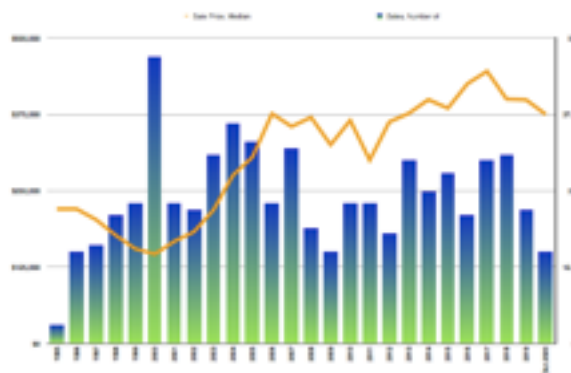
Villa On Eaton Square (ヴィラ・オン・イトンスクウェア)

Most Sold in September

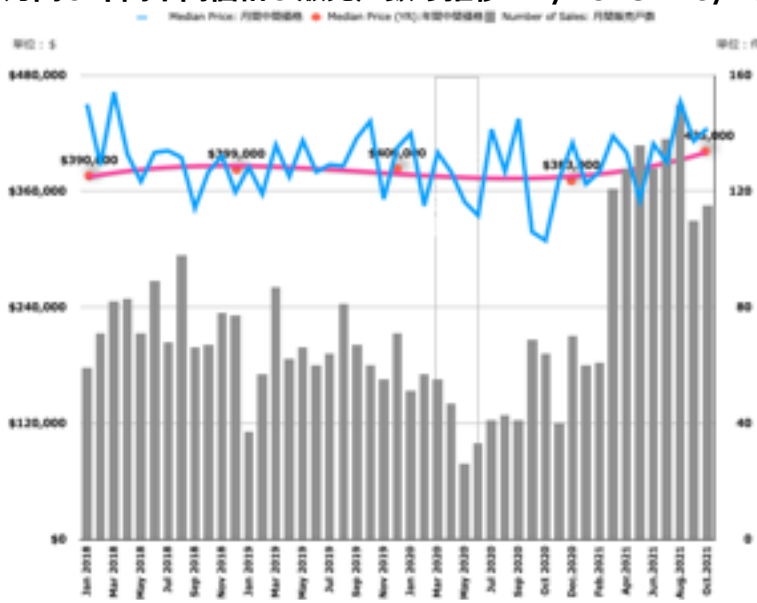


- 地域 (Neighborhood) : ワイキキ地区
- 物件タイプ (Property Type) : コンドミニアム
- 所有形態 (Ownership Type) : 借地権 (LH: Leasehold) & 所有権 (FS: Fee Simple)
- 価格帯 (Price Range) : \$218,800~\$520,000 (2020年11月3日現在の販売物件から)
- 部屋タイプ (Bed & Bath) : スタジオ (0/1) & 1ベッドルーム (1/1)
- 居住面積 (Living sq.ft) : 462 ~ 817 sq.ft (42.92~75.90 m²)
- 築年 (Year Built) : 1974年
- 階数 (Stories) : 36階
- 総戸数 (Total Units) : 425戸
- エレベーター数 (# of Elevators) : 4基
- 共益費 (HOA) : \$1.06~\$1.23/sq.ft

Waikiki - Villa On Eaton Square



コンド月間&年間中間価格&販売戸数の推移 : 1/2018~10/2021

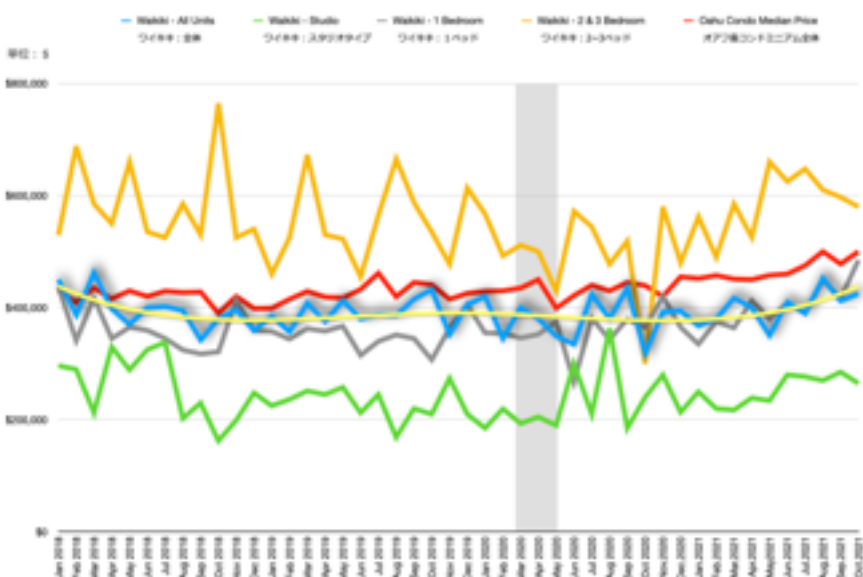


左のチャートは、2018年1月から今年の10月までのワイキキ地区の月ごとの中間価格(青色の折れ線)、月ごとの販売戸数(灰色の棒グラフ)、年間の中間価格(赤丸)、赤色の線がそのトレンドを表しています。枠で囲まれている部分は、パンデミックによるリセッションの期間です。2020年の3~4月の2ヶ月間でした。

月ごとの中間価格(青色の折れ線)は、ワイキキに限らず1年の間に常に上下運動を繰り返しているため、価格の変動を見るのは難しいですね。年間で見ると、2017年が390,000ドル、昨年のパンデミック禍では383,000ドルに下がりましたが、現在では400,000ドルに回復し、パンデミック以前の2019年のレベルに戻っています。

変化が大きいのは、販売戸数です。今回のリセッションはわずか2ヶ月間でしたので、チャートのように昨年3月と4月が大幅に減少しています。その後は徐々に回復し、今年は現時点で1,254戸を販売し、パンデミック以前を上回る勢いです。海外からの購入が多い地域ですが、渡航禁止が続いた期間その分を補っていたのは、パンデミックの影響を受けてセカンドホームを購入した米本土の買い手でした。

コンドミニアム タイプ別中間価格推移 : 1/2018~10/2021



左のチャートは、ワイキキ地区のルームタイプ別の中間価格の推移を、2018年1月から2021年10月までのおよそ4年間のトレンドを表しています。

折れ線グラフの部分は、ワンルーム、スタジオタイプ(緑色)、1ベッドルーム(灰色)、2~3ベッドルーム(オレンジ色)を表しています。ワイキキ全体の価格は(青色)で示し、参考としてオアフ島のコンドミニアムの中間価格(赤色)も示しています。また、ワイキキ地区の価格のトレンドラインを(黄色)で表しています。薄い灰色で囲まれている部分は、パンデミックによるリセッションの期間です。

タイプにより価格変動の差はありますが、すべてに共通する点として、リセッションによる価格の下落は一時的で、2020年はやや停滞気味でしたが、年明けから徐々に価格が上昇したことが見て取れます。一時的な価格の停滞は、パンデミックの影響を受けて「郊外へ、広い戸建てへ」という三密を避ける動きが全米で広がったからです。