

Waikiki Condo Issue Apr.2022

写真右：弊社のホノルルでの販売物件



TRUMP TOWER WAIKIKI
#2005 (0/1)
\$1,200,000



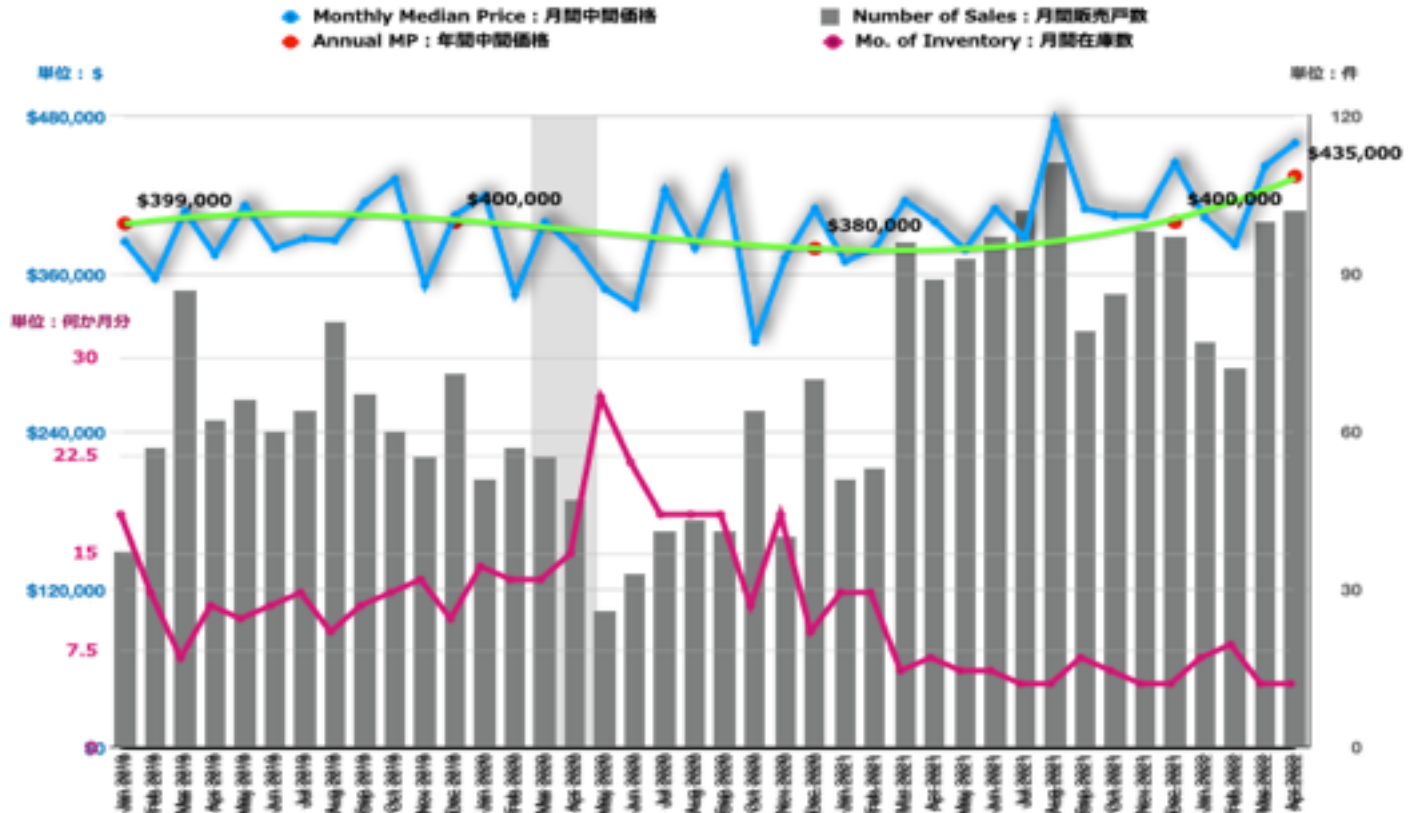
HAWAIKI TOWER
#2506 (2/2)
\$1,280,000



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

HONOLULU NOW!

ワイキキ地区コンドミニアム 中間価格 (M/Y)、在庫数&販売件数の推移: 1/2019~4/2022



上のチャートは、2019年1月から今年の4月までのワイキキ地区のコンドミニアムの月ごとの流れです。月ごとの販売戸数（灰色の棒グラフ）、中間価格（青色の折れ線グラフ）、年間の中間価格（赤色の丸印）とその価格トレンド（薄緑色の線）、在庫数（紫色の線）などの推移を表しています。灰色で囲まれた部分はパンデミック禍におけるリセッションの時期（2020年3月と4月）です。

ワイキキ地区のコンドミニアム市況は、チャートのようにパンデミック前とパンデミック禍で動きが変わりました。灰色で囲まれた部分がリセッションの時期で、その2020年3月から5月までは販売戸数が減少しましたが、6月を境に販売戸数は上昇に転じました。ロックダウンや海外からの渡航客が

ないこと、三密を避けて郊外に移住するトレンドなどから、年内の販売戸数は低調でした。しかし2021年に入り、米国本土からの訪問客が増え始めた頃から販売戸数は増加に転じました。

薄緑色の価格トレンドラインをご覧になるとお分かりいただけますが、中間価格は2019年の400,000ドルから2020年には380,000ドルに5%ほど下落しましたが、2021年にはパンデミック前の価格に戻りました。今年の3月時点の中間価格は435,000ドルになり、底値から13%上昇して完全に復活しました。

価格の上昇とは正反対に、この地区のコンドミニアムの在庫数は2020年5月を境に減少し始め、今年の3月時点で5ヶ月分になり、

2020年5月の27ヶ月分から5分の1以下になりました。海外の投資家が所有する物件が多い地域ですが、ハワイへの渡航規制が続いていた状況でも、地元や米国本土の需要が高いことが伺えます。

日本では「米国（ハワイ）の不動産はバブっている」と聞きますが、前回のグレートリセッション前の世界的な「投機」とは明らかに異なり、今回はパンデミックの影響、米国の金融史上で最低の金利、そしてマイホーム（セカンドホーム）購入という「実需」が重なった住宅ブームです。米国では税法上2件まで自宅として所有できることもあり、コロナ禍で「密」を避ける目的から、米国本土のハワイ需要が高まり、地元の購入者との購入競争が激化しています。

Island Colony (アイランドコロニー)

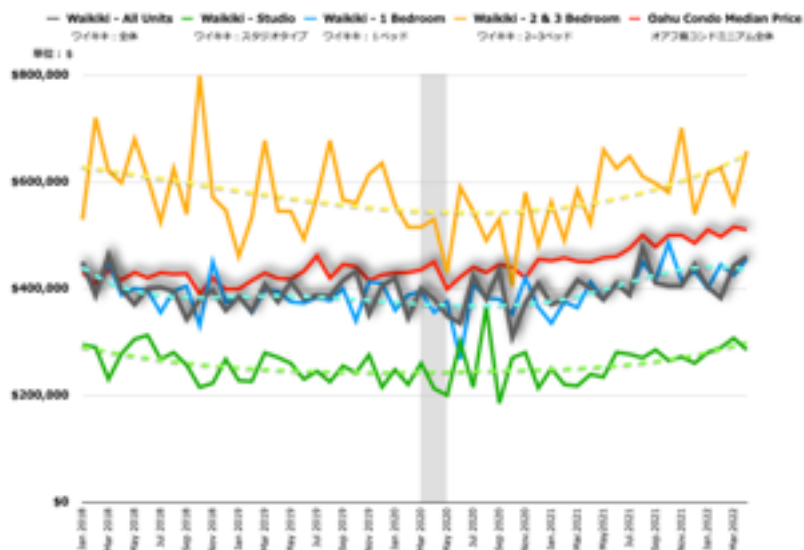
Most Sold in April



- 地域 (Neighborhood) : ワイキキ地区
- 物件タイプ (Property Type) : コンドミニアム (パッケージンレンタル可能物件)
- 所有形態 (Ownership Type) : 借地権 (LH: Leasehold) & 所有権 (FS: Fee Simple)
- 価格帯 (Price Range) : \$190,000 ~ \$420,000 (2021年5月時点)
- 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) : 280 ~ 570 sq.ft (26.01~52.95 m²)
- 築年 (Year Built) : 1979年
- 階数 (Stories) : 43階
- 総戸数 (Total Units) : 745戸
- エレベーター数 (# of Elevators) : 4基
- 共益費 (HOA) : \$1.18~\$1.45/sq.ft (2021年5月時点)



ワイキキ地区とオアフ島コンドミニアム中間価格&在庫: 1/2018~4/2022



左のチャートは、2018年1月から2022年4月までのワイキキ地区のコンドミニアムのユニットタイプ別の価格の推移を表しています。

折れ線グラフはユニットタイプ別の月ごとの中間価格、点線はユニットタイプ別の価格のトレンドを示しています。赤色はオアフ島全体のコンドの中間価格、灰色はワイキキ地区全体の中間価格、緑色はスタジオタイプ（ワンルーム）、青色は1ベッドルーム、オレンジ色は2~3ベッドルームです。灰色の帯はリセッションの時期です。

リセッション時にはすべてのユニットの価格が下落しましたが、その後すぐに反発して、上下運動を繰り返しながらも上昇しています。1ベッドルームの中間価格がワイキキ地区全体の中間価格に寄り添うように推移しており、ベッドルーム数の多いユニットの方が、ベッドルーム数の少ないユニットよりも価格の上昇率が高いことが伺えます。

ワイキキ地区コンドミニアムタイプ別中間価格値の推移: 1/2018~4/2022



左のチャートは、2018年1月から2022年4月までのコンドミニアムの販売開始から成約までの日数 (DOM) の推移を表しています。ワイキキ地区は桃色で、オアフ島全体は灰色で示しています。

2022年4月のオアフ島全体のDOMは12日間で、戸建てと同様に大幅に短縮しています。ワイキキも2020年11月の126日間を頂点に大幅に減少しており、4月は17日間まで短縮されました。

ワイキキはリゾート地であり、国内外の観光客の需要がとても高い地域です。しかしコロナ禍の2020年は、ロックダウンや渡航規制による観光客の激減、高層ビルなどの生活空間の「密」を避ける人々の意識の変化が起こり、コンドミニアムは敬遠されました。

2021年に入ると、米国本土からの渡航者が増え始め、戸建ての供給減と価格の高騰などからコンドの需要が高まりました。手頃な価格で購入できるため、ワイキキ地区のコンドの需要は復調しています。