

Waikiki Condo Issue Oct.2022

写真右：弊社のホノルルでの販売物件



ILIKAI APT. BLDG.
#2430 (1/1)
\$880,000

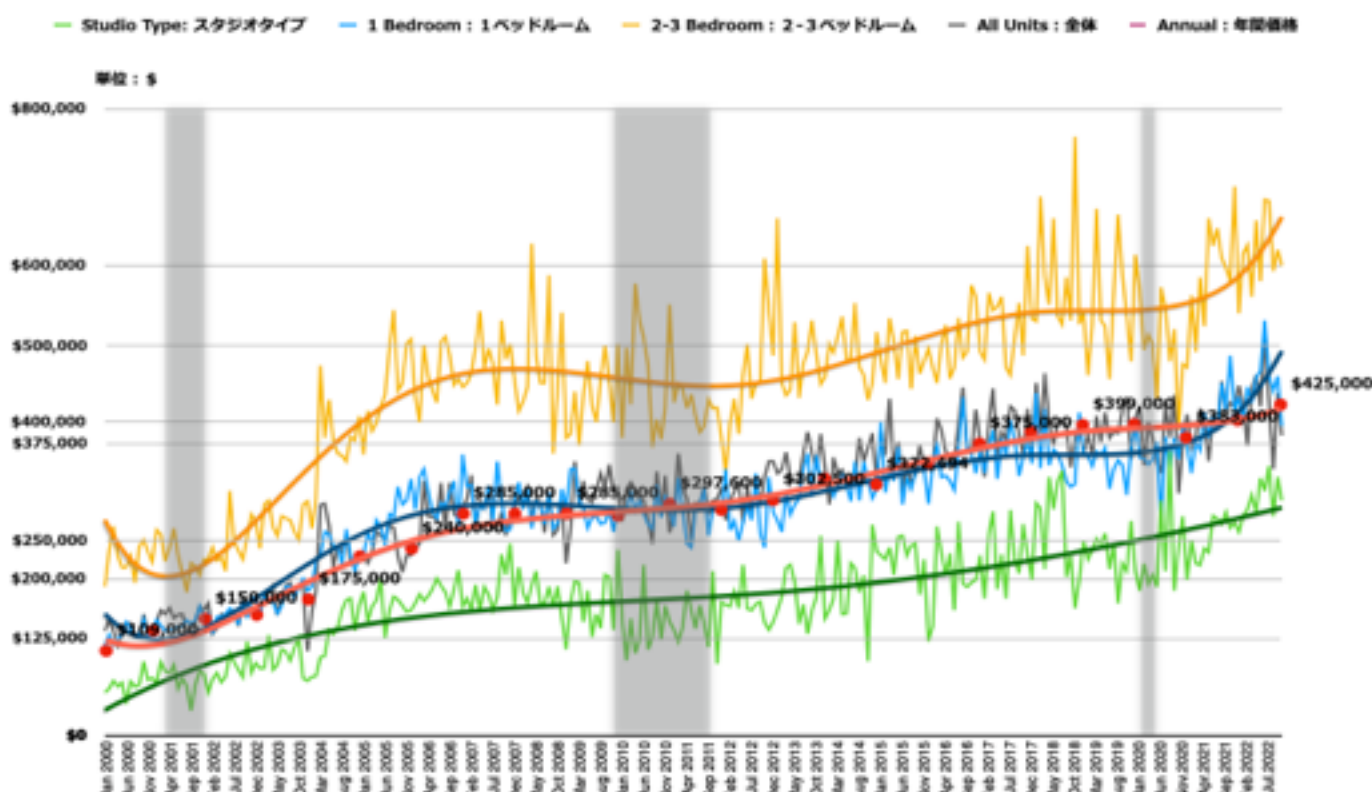


RITZ-CARLTON
#1712 (0/1)
\$625,000



COLONY SURF
#1007 (1/1)
\$1,600,000

HONOLULU NOW!



コンドミニアム タイプ別中間価格推移：1/2000～10/2022

上のチャートは、2000年1月から今年の10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中間価格の推移を示しています。灰色の折れ線グラフは地区全体の月間の中間価格、緑色の折れ線グラフはスタジオタイプ（ワンルーム）、青色の折れ線グラフは1ベッドルーム、オレンジ色の折れ線グラフは2~3ベッドルーム、赤色の丸印は年間の中間価格、灰色で囲まれている部分は、それぞれのリセッション時期です。

また、4つの実線は、赤色がワイキキ地区全体の年間中間価格のトレンドで、緑色がスタジオタイプのユニット、青色が1ベッド

ルーム、オレンジ色が2~3ベッドルームの中間価格のトレンドを示しています。

ワイキキ地区においては、地区全体の中間価格のトレンドに最も近いのが1ベッドルームの物件の中間価格のトレンドであることが分かります。2000年から現在までの間に、3回のリセッションに見舞われました。月ごとの中間価格の推移は、ユニットタイプごとに上下変動が激しくなりました。一方、年間価格は、2000年の109,000ドルから2008年には285,000ドルに上昇、グレートリセッション後の2009年は0.88%減の282,500ドルに留まり、その後はまた上昇に転じ、パンデミック前の2019年には400,000ドルに達し、前回の

ピーク時から40.35%も上昇しました。コロナ禍の2020年は4.25%減の383,000ドルに下がりましたが、2021年には405,000ドルになり前年比5.74%の上昇、さらに今年の10月には425,000ドルまで上昇しました。

ワイキキ地区は、オフ島のリゾートの中心地であるため、価格の上ではインフレ抑制のための金利上昇の影響を全く受けていないように見えます。

特に、パンデミック禍では広いユニットに人気集中したため、コンパクトなスタジオタイプよりも2~3ベッドルームの価格の上昇が顕著なことが分かります。

Allure Waikiki (アルーア・ワイキキ)

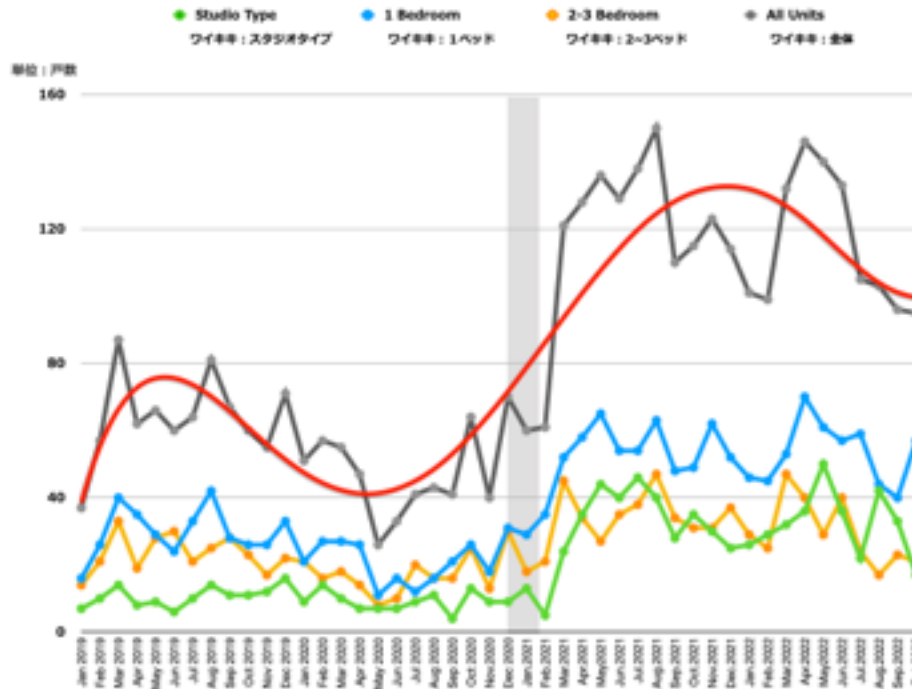


- 地域 (Neighborhood) : ワイキキ地区
- 物件タイプ (Property Type) : ラグジュアリーコンド
- 所有形態 (Ownership Type) : 所有権 (FS: Fee Simple)
- 価格帯 (Price Range) : \$910,000~ \$1,595,000 (2022年10月31日現在の販売物件から)
- 部屋タイプ (Bed & Bath) : 1ベッドルーム (1/1.5 & 3ベッドルーム (3/2.5))
- 居住面積 (Living sq.ft) : 833 ~ 1,633 sq.ft (77.39~151.71 m²)
- 築年 (Year Built) : 2010年
- 階数 (Stories) : 36階
- 総戸数 (Total Units) : 300戸
- エレベーター数 (# of Elevators) : 3基
- 共益費 (HOA) : \$0.89 ~ \$0.98/sq.ft (2022年10月31日時点)

Most Sold in the Month of October



ワイキキ地区コンドミニアムユニットタイプ別月間販売戸数の推移 : 1/2019~10/2022



このチャートは、2019年1月から今年の10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月間販売戸数の推移を示しています。日本でワンルームと呼ばれているスタジオタイプは緑色の折れ線グラフ、1ベッドルームは青色の折れ線グラフ、2~3ベッドルームはオレンジ色の折れ線グラフ、地区全体の販売戸数は灰色の折れ線グラフ、赤色の実線は中間価格のトレンドを示しています。灰色で囲まれている部分は、コロナ禍のリセッションです。2020年の3月と4月の2ヶ月間だけです。

従来は、ワイキキがリゾート地域であることもあり、セカンドホームあるいは投資物件

で賃貸をするために、コンパクトで購入しやすく運用しやすいスタジオタイプ（ワンルーム）が主流でしたが、グレートリセッション後は1ベッドルームへと移行しています。この4年間の傾向を見ると、コロナ禍の前後から広いユニットである1ベッドルーム、あるいは2~3ベッドルームにトレンドが変わってきました。

販売戸数は、パンデミック前の2019年は年間767戸でしたが、コロナ禍の2020年は568戸に留まり、2021年は1,385戸に倍増、今年は10月までで1,139戸になり、金利が数度にわたり上昇している中では、上出来の数字といえるでしょう。

2021年は「米国の金融史上で最低」と言われた金利を記録しましたが、今年は一変してインフレ抑制のための金利上昇になり、厳しい状況でした。しかし販売戸数を見ると、前回のグレートリセッション前のピークであった2005年、2006年の最多販売数には届きませんが、昨年に続いて、1987年の統計開始から4番目に多い販売戸数になっており、ワイキキの人気の根強さが伺えます。

パンデミックが始まって以来、以前にも増して広いユニットを希望する買い手が増えており、1ベッドルームだけでなく、2~3ベッドルームの販売戸数も伸びているのが分かります。