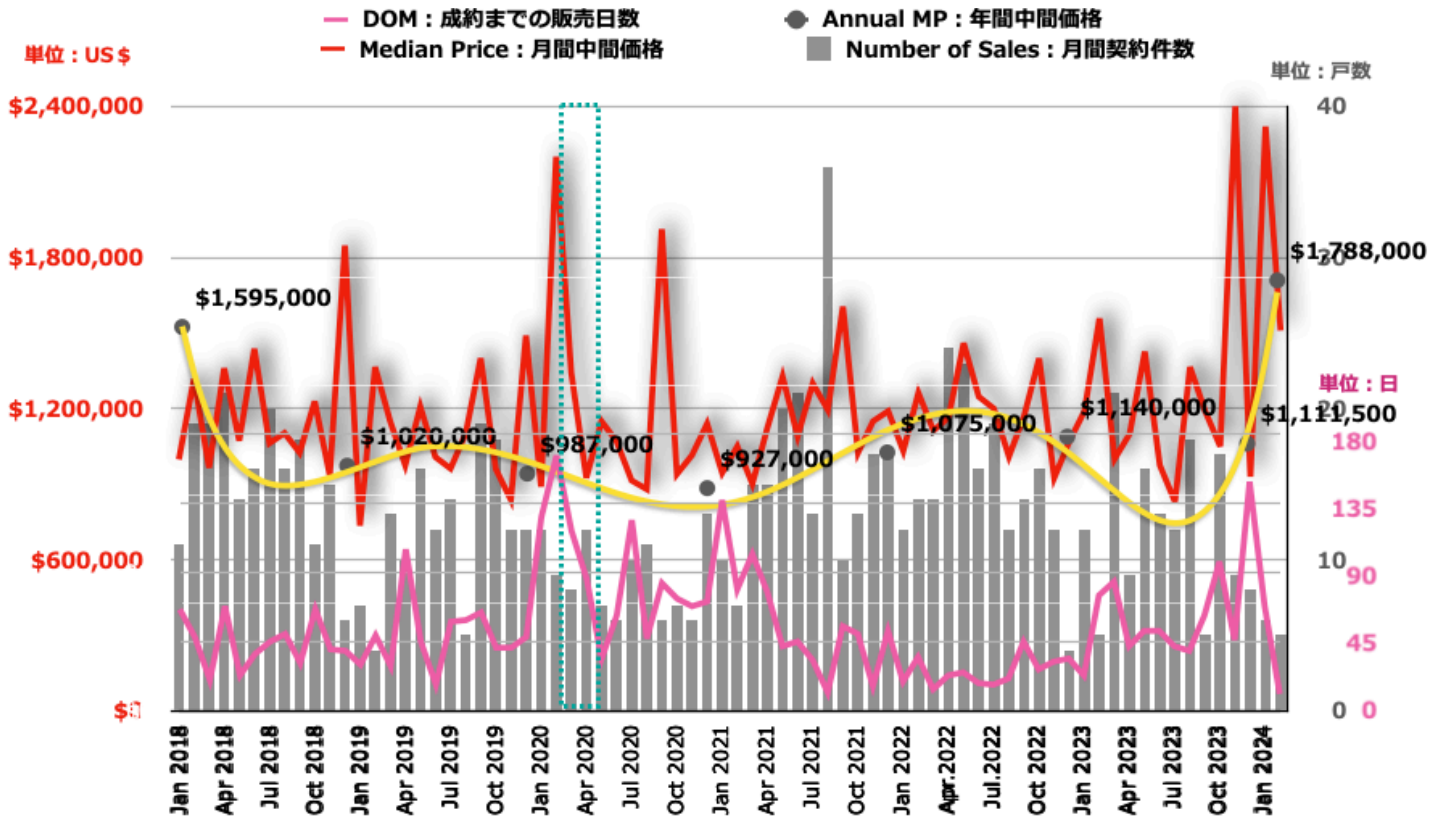


Ala Moana
Condo
Issue
Feb.2024

HONOLULU Now!

アラモアナ地区ラグジュアリーコンドの中間価格、DOM & 販売戸数の推移：2018~2/2024



上のチャートは、ホノルルリアルター協会（HBR：Honolulu Board of Realtors）のMLS（Multiple Listing Services）に関する資料を基に、2018年から今年の2月までのデータを表しています。灰色の棒グラフ（右軸）は毎月の販売戸数、赤色の折れ線グラフ（左軸）は毎月の中間価格、黒丸と数字は年間の中間価格、黄色の実線は価格のトレンドラインを示しており、桃色の折れ線グラフ（右軸）は販売から成約までの日数（DOM:Days On Market）を表しています。水色の点線で囲まれている部分は、コロナ禍のリセッション時期（2020年3月と4月）です。

販売戸数（Number of Sales）の動きを見ると、パンデミック前よりもコロナ禍が

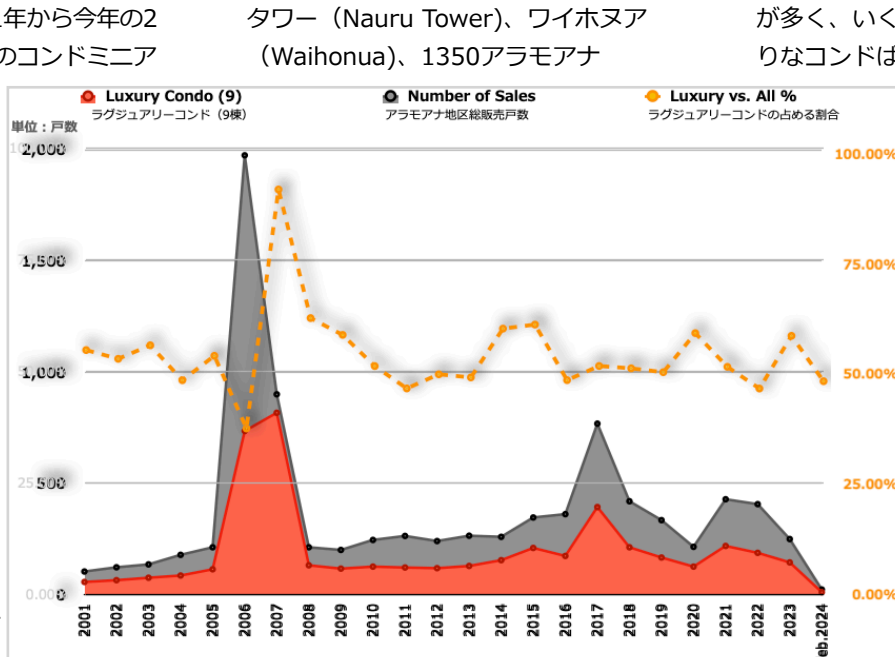
続いている時期の2021年の年初から販売戸数が増えているのが分かります。この地区は地元のハワイだけでなく、米国本土さらには海外の投資家も購入するため、訪問が不可能な場合はオンラインで購入する方も多いため、市場の動きは活発でした。

一方、中間価格（Median Price）の動きは、2018年の1,595,000ドルをピークにコロナ禍になる前から下落し、コロナ禍の2020年には927,000ドルまで下がりましたが、翌年の2021年から上昇し続け、2023年には1,111,500ドルまで回復し、今年の2月には1,788,000ドルまで上昇しました。2018年はパークレーンの再販が始まっていたので、その影響で中間価格が上がっています。

販売開始から成約までの日数を表すDOMは、パンデミック前は平均すると45日～60日前後での取引でしたが、コロナ禍に入ると日数が大幅に伸び、その後2021年からは30日前後での取引に短縮したことが分かります。これは、コロナ禍で戸建てに人気集中したこと、集合住宅（感染率が高いと認識されていた）が敬遠されたことから伸びたわけですが、戸建ての価格が高騰し供給数不足になったことで、広いサイズのコンドにニーズが移ったため、極端にDOMが短くなりました。その後、コロナ禍でインフレが加速し、インフレ抑制のための利上げが繰り返されたため、DOMが伸びたという経緯があります。

アラモアナ地区コンド販売総数に占めるラグジュアリーコンドの割合の推移：2001~2/2024

このチャートは、2001年から今年の2月までのアラモアナ地区のコンドミニアムの販売総数と、同地区のラグジュアリーコンドミニアムの販売戸数と販売総数に占める割合を年間ベースで表しています。灰色の折れ線グラフはアラモアナ地区の販売総数、赤色の折れ線グラフはラグジュアリーコンドミニアムの販売戸数、オレンジ色の折れ線グラフは販売総数に占めるラグジュアリーコンドの割合を表しています。



タワー (Nauru Tower)、ワイホヌア (Waihonua)、1350アラモアナ

が多く、いくつかの例外を除くと、小ぶりなコンドばかりでした。2000年以降

に再開発が続き、2006年にホクアとコオラニ、2014年あたりからワン・アラモアナやパークレーンなどが建設され、ラグジュアリーコンドの販売数が増加していきまし

た。アラモアナSCに隣接する最高の場所であり、西には居住地域のカカアコ地区が広がっているの

アラモアナ地区のラグジュアリーコンドは、パークレーン (Park Lane)、ワン・アラモアナ (One Ala Moana)、ホクア (Hokua)、コオラニ (Koolani)、ハワイキタワー (Hawaiki Tower)、ナウル

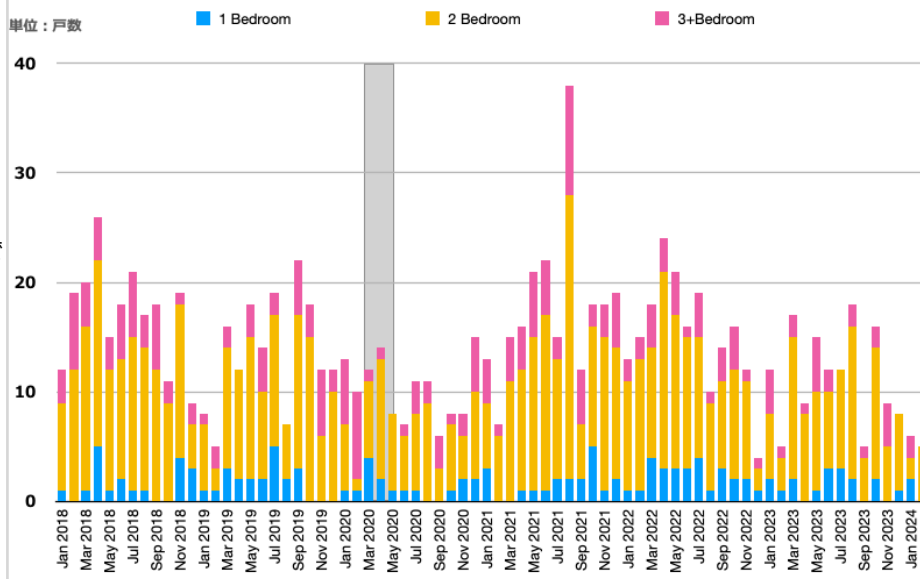
(1350 Ala Moana)、モアナ・パシフィック (Moana Pacific)の9棟です。

この地区のコンドは、1980年頃にアラモアナSCの周りに建てられたもの

で、これらのラグジュアリーコンドの需要は高まるでしょう。さらに、今年の秋頃からパークレーン2 (Park Lane2)の優先販売が始まると予想されているので、知名度を含め需要はさらに高まるでしょう。

アラモアナ地区 ユニットタイプ別月間販売戸数の推移：1/2018~2/2024

このチャートは、2018年1月から今年の2月までの毎月のアラモアナ地区のユニットタイプ別の販売戸数を棒グラフで表しています。青色はワンルームのスタジオタイプ (Studio Type)、オレンジ色は2ベッドルーム (2 Bedroom)、桃色は3ベッドルームかそれ以上 (3 Bedroom+) です。灰色で囲まれている部分は、コロナ禍のリセッション時期 (2020年の3月と4月) です。



パンデミック前の2019年までの2年とコロナ禍の2年 (2020年と2021年) を比較して分かることは、居住地域としてのニーズから、2ベッドルーム以上の取引が多

いことです。パークレーンやホクアなどの2ベッドルーム以上の再販が多かったことも影響しているでしょう。コロナ禍

でした。戸建ての需要が高まり購入競争が激化し、価格がどんどん吊り上がっていったため、コンドでも広いサイズが人気を集めました。

アラモアナ地区と隣接するカカアコ地区は、新規コンドプロジェクトの建設が多く、また新たな居住地域として認識されていることもあり、広いサイズから売れていきます。一般的に、3ベッドルームかそれ以上は供給戸数に限りがあるのですが、高価格帯になればなるほど人気が高いことも事実です。再販時も2ベッドルームが主体なので、購入時には再販する時のことも考慮して買う

に入った当初は、三密を避けるために集合住宅が敬遠されたので、市場の動きが活発になったのは、2021年の年初から

必要があります。