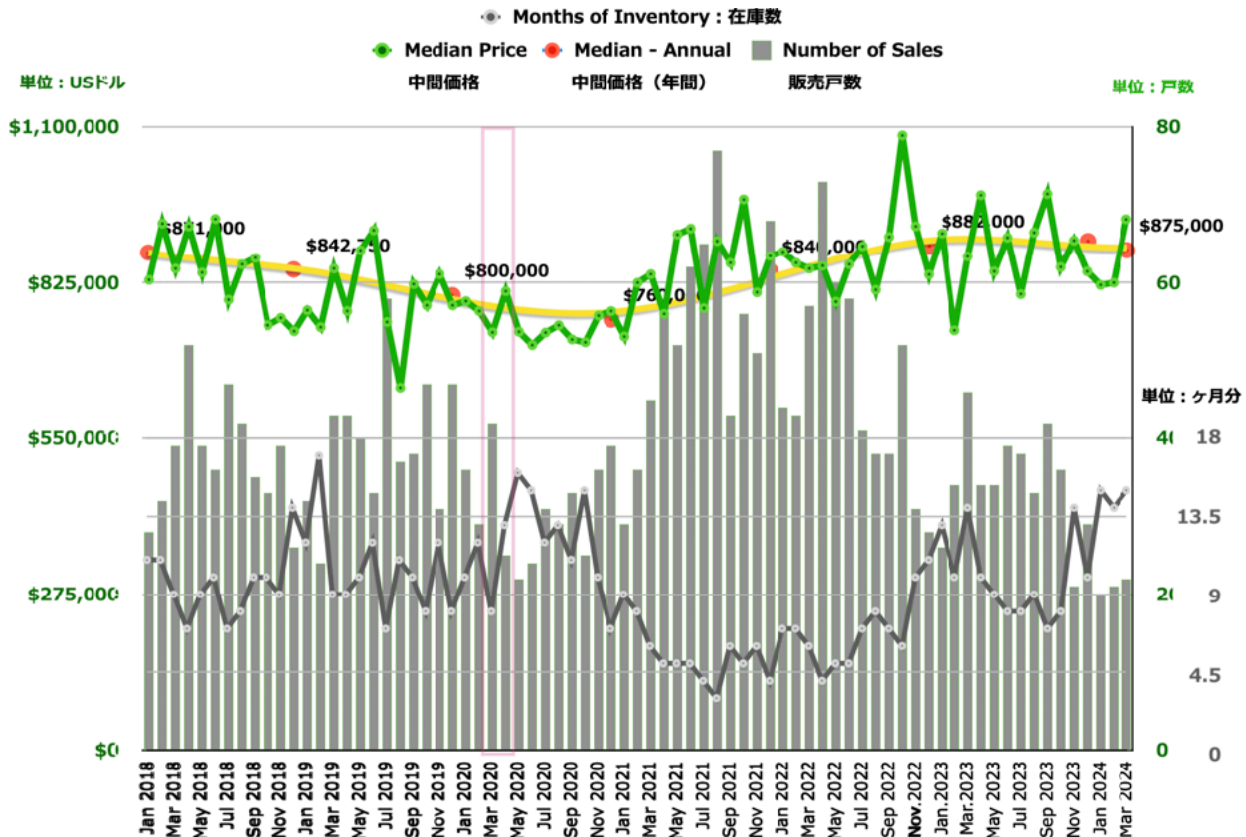


Kakaako
Condo
Issue
Mar.2024

HONOLULU Now!

カカアコ地区コンドの中間価格、販売戸数 & 在庫数の推移： 1/2018~3/2024



上のチャートは、カカアコ地区のコンドミニアムの過去6年ほどの動きを月間の統計でまとめています。灰色の棒グラフ（右軸）は月間の販売戸数（Number of Sales）、緑色の折れ線グラフ（左軸）は月間の中間価格

（Median Price）、赤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、灰色の折れ線グラフ（右軸）は在庫数（Inventory: 現在の販売ペースで何ヶ月分の在庫があるのか）を表しています。桃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。パンデミック当初はコン

ドなどの集合住宅は「三密」などの理由で敬遠されていました。

一方、中間価格（Median Price）の動きは、2018年の871,000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760,000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890,000ドルまで回復し、今年の3月時点では875,000ドルになりました。

在庫数は、前述のようにコロナ禍で戸建て住宅の販売競争が激化すると、それまで敬遠されていたコンドの大きなユニットが人気を回復し、販売が急激に増えていきました。パンデミック禍でサプライチェーンが寸断されてインフレ率が上昇し、

2022年3月から利上げが始まると、在庫数は増加に転じていきました。

金利の引上げは、昨年末までに11回にも及び、この地域だけでなくオアフ島、あるいは全米レベルで販売戸数が激減していきました。昨年の10月にピークを迎え、その後は下落傾向にありましたが、3月にはインフレ率が3%台半ばであることから、利下げは見送られました。モーゲージ（住宅ローン）を利用してマイホームを購入することは厳しい状況にありますが、現金で購入する方も多いので、良い物件は予想よりも早く売れています。

日本の投資家も多いので、これからの繁忙期においては、為替レートと金利の動きは注視しなければならないポイントです。

カカアコ地区ラグジュアリーコンド ユニットタイプ別年間販売戸数の推移：2001~3/2024

このチャートは、2001年から今年の3月までのカカアコ地区のラグジュアリー・コンドミニアム（11棟）の年間販売戸数をユニットタイプ別に示しています。ワンルームのスタジオタイプは**緑色**、1ベッドルームは**青色**、2ベッドルームは**オレンジ色**、3ベッドルームかそれ以上は**桃色**で表しています。

カカアコ地区のラグジュアリーコンドは、ザ・コレクション（The Collection）、ワン・ウォータフロントプラザ（One Waterfront Plaza）、ケオラ・ライ（Keola Lai）、インペリ

アル・プラザ（Imperial Plaza）、シンフォニー・ホノルル（Symphony Honolulu）、パシフィカ・ホノルル

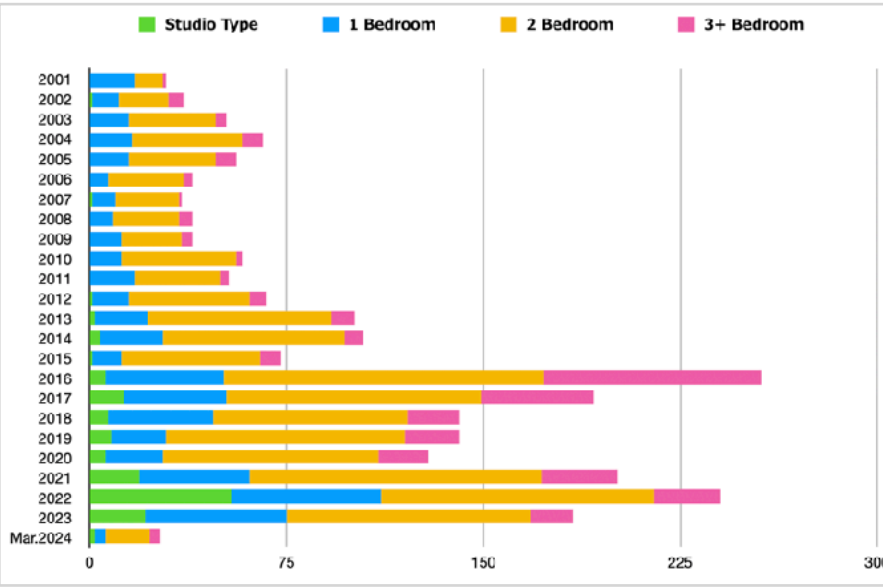
（Pacifica Honolulu）、ワイエア（Waiea）、アナハ（Anaha）、アエオ（Ae'o）、アアリイ（Aalii）、コウラ

（Koula）の11棟です。この地域は、もともと倉庫街だったこともあり、コンドミニアムは開発さ

れていましたが、プロジェクトごとの限定的なものでした。その後、ホノルル市がこの地域を再開発地域に指定

し、本土のハーワードヒューズ社が60エーカーにおよぶ街づくりを始めた2016年あたりから、一躍脚光を浴び始めました。新しい居住地域として捉えられ、大きなユニットの提供が盛んになり、2016年以降は2ベッドルーム以上のユニットの販売が増えました。

特にコロナ禍以降は、3ベッドルームなどの大きなユニットに人気が集まり、再販時も同様に大きなユニットの取引が増え続けています。



カカアコ地区ラグジュアリーコンド ユニットタイプ別月間販売戸数の推移：1/2018~3/2024

このチャートは、2018年1月から今年の3月までのカカアコ地区のラグジュアリーコンドのユニットタイプ別の月間販売戸数を棒グラフで表しています。**青色**はスタジオタイプ（Studio Type）、**緑色**は1ベッドルーム（1 Bedroom）、**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。

月間の流れを見ると、年間の数字だけでは分かりにくい販売傾向などがはっきり見えますし、今後のトレンドの予想もしやすくなります。

パンデミック前の2019年までの2年間とコロナ禍の2年間（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。コロナ禍に

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ので、広いサイズから売れる傾向があります。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くなり、再販時も2ベッドルームが中心になっています。購入時には、再販時のことも考慮する必要があります。

