

2020 年第 4 四半期バンクーバー不動産市場レポート

- 米加為替： USD 1 = CND 0.7847
- BC 州の失業率： 7.2% (12 月) カナダ全国平均 8.6% (12 月)
- BC 州の CPI： 1.9% (12 月 前年同月比)
- BC 州中小企業景気確信指数： 58.2 ポイント (8 月)
1 カナダドル = 85 円で換算

- カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change : -17.80% Index: 159.85
- Bank of Canada Overnight Rate : 0.25%
- Canada GDP (2019 年 12 月) : \$1,987 Billion (約 168.9 兆円)
- BC 州 GDP (2019 年 12 月) : \$253.1 Billion (約 21.5 兆円)

平方フィートから平米への換算単位を 0.1 から 0.093 に変更して表記しています。

1. カナダ中央銀行と国内経済

カナダ中央銀行はオーバーナイトレートを過去最低の 0.25% に据え置きし、「CPI が 2% に到達するまではレートを継続して据え置くことと毎週約 3,400 億円の国債を買取る政策を続ける」ということを再表明しており、2023 年までは継続するであろうと述べています。(Bank of Canada)

ワクチンの開発・供給と全国民の接種予定の発表により、コロナの封じ込めは現実的になっており、「通常の生活に戻るもの」と予想されます。(Bank of Canada) また、サービス業界を含めた雇用も徐々に増えており、2021 年に向かって回復の兆しが見られます。

CIBC 銀行の副チーフエコノミストは 1) ワクチンの開発・供給と接種開始、2) 経済の 3 分の 2 が急速に回復へ向けて進み初めている、3) 政府の財政支援による約 15 兆円を民間企業と一般家庭が保留し消費機会を窺っている、等の現状をあげ、2021 年下半期は「ロケット打ち上げ同様」の経済回復が見込めると発表しています。(RENX.com) これに賛同する様に Scotia 銀行とモントリオール銀行の両頭取は「慎重ながらも楽観視している」とコメントしました。(VancouverSun 紙)

2. BC 経済状況

BC 州の経済事情はカナダ国内でも優れており、12 月の景気回復感、国内平均の 58.7 ポイントに対し、60.7 ポイントと上回りました。(カナダ独立企業連盟: CFIB) 然しながら、2020 年の回復感に反し、今後の 3 か月間 (2021 年第 1 四半期) は、全国的に 30 ポイン

ト台まで下落すると予想されており、これは、CIBC 副チーフエコノミストの推測と一致します。

12 月の失業率は 7.2% で 10 月時の 8.0% から減少しており、この減少はフルタイム雇用が占めています。(CICU)

BC 州の経済もワクチン接種後の 2021 年下半期からは大幅に回復するものと予想されていますが、現状は未だ狭間にあり、春の兆しを待ち遠しくしている状況が続いています。

3. 不動産市場状況

a. 住宅

一時的な停滞を見せたものの、住宅業界の売買活動は 12 月時で前年同時期に比べ売買件数が 58% 増加し、平均価格も 12.5% 上昇したと BC 州不動産協会 (BCREA) は発表しました。(BusinessInVancouver: BIV) 総売上高も前年比 35% 上昇しており、住宅市場の底知れぬ強さを伺うことが出来ます。カナダ中央銀行は今回の住宅需要が一部に偏って集中していないことから、2007 年時のバブルとは異なり、通常の需要が要因しているとしています。(Toronto Star 紙)

結果的に、2020 年年末におけるバンクーバー圏に於ける全ての住宅タイプを合わせた平均住宅価格は \$1,047,400 (約 8,903 万円) となりました。(BIV)

賃貸においては一時的な価格低下がられました。例えば 12 月時の 1BR と 2BR の賃貸料は前年に比べ 11% 下落し、\$1,950 と \$2,680 でした。(PadMapper)

但し、Google 社の調査ではカナダが再び世界一住みたい国に選ばれており、カナダの中でも転居先として

2020年第4四半期バンクーバー不動産市場レポート

最も望まれているバンクーバーでの住宅需要は今後も更に旺盛であると予想されます。(Vancouver Is Awesome 誌)

商業物件

b. オフィス

カナダのオフィス業界では可能賃貸スペースが多く、直接賃貸とサブリースを合わせた空室率は2020年末時点で13.4%にもなりました。(CBRE) バンクーバー圏でも未だリモートワークが重視され、ダウンタウン(CBD)での人影もまばらな状況が続いています。CBDの空室率の内45%はサブリースからであり、企業回復の道のりの陰しさや社会的精神不安定を物語っています。その結果、空室率は第3四半期時の4.6%から5.8%と一気に増加しました。(CBRE、Colliersの調査では3.8%から4.7%まで上昇) しかし、テナントは概ね安定した動きをしており、2021年後半から徐々にオフィスへ戻る話が出ているようです。

(CBRE、Avison Young)

同時にCBD内の空室率増加の主な要因は、Bクラステナントの退去が全体の75%を占めており、テナントの規模と信頼度を重要視することが市場低迷時のリスク回避につながることを明らかにしています。

(Colliers)

ただ、この様なマイナス要素が多くある中、ハイテク業界では好業績を続けており、1) 加ドルの為替割引安感、2) 移民受け入れの好環境、3) 低運営コスト等によって、バンクーバーは更にハイテククラスター化が進むものと思われれます。(RENX.com) よって、オフィス需要については今後も継続して行くものと思われれます。

c. インダストリアル

前四半期のカナダ平均空室率の3.5%は更に低下し、今四半期は3.3%となりました。全国的なリモートワークやステイホームの影響で、ロジスティック物件への需要は強まるばかりです。平均賃貸料も一平方フィー

ト辺り\$9.17から\$9.44に引き上げられました。

(CBRE) 同様にバンクーバー圏の空室率も2.3%まで低下しています。(CBRE、Colliersは1.2%ですが、全賃貸可能スペースでは4%となっています) これら需要の要因は、Just-In-Time(時間内に)からJust-In-Case(備えて)に変わった在庫思想や在庫管理システムや、eコマースの効率向上、そしてオンライン配信用の制作スタジオスペースの確保等から来ています。(Colliers) これら需要は賃貸料レベルにも大きな影響を与えていることは言うまでもなく、バンクーバー圏物件の提示賃貸料は\$13.73まで高騰しています。(Colliers、CBREの提示額は\$13.92です) 今後ワクチンの普及によりホームデリバリーは若干減少する可能性も予想されますが、従来からの需要を満たそうとする動きは依然として継続する為、コロナ終後もインダストリアルへの需要は継続するものと考えられます。

同時にColliersは5,000平方フィート以下のスペースの空室が増加していることから、ロジスティック用以外の小インダストリアルユーザーに対してコロナの現状が強く影響していると説明をしています。

(Colliers)

4. まとめの一言

バンクーバーもコロナの影響は大きく受けていますが、カナダ全体の徹底した政策と地元レベルの攻防は既に回復への準備を可能にしています。現時点では外を歩く人影も少なく、悲観的な見方をする人も少なくありません。しかし、この夏の終わりまでにはBC州の全人口の予防接種が完了する目処も付いており、2021年中の経済回復も現実的だと思われれます。

現在は商業不動産を内覧する購入希望者も減少していますが、歴史的に低金利と賃貸料の高騰により購入への選択は依然として魅力的だと思われれています。

よって、潜在的に旺盛な需要は存在しており、多くが時が来るのを待っている状況です。

このレポートやバンクーバーについてのご質問やお問い合わせは、KM Pacific Investments Inc.社の柘田 (kojima@kmpacific.com、もしくは電話+1-778-386-4600) まで連絡下さい