

2022年第2四半期バンクーバー不動産市場レポート

- 米加為替: USD 1 = CND 1.28
- BC州の失業率: 4.6% (6月) カナダ全国平均 5.3% (3月)
- BC州のCPI: 146.1ポイント (2002=100) (5月 前年同月比 +8.1%)
- BC州中小企業景気確信指数: 短期 54.4 ポイント (6月)
長期 59.4 ポイント (6月)
- カナダS&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change: -18.37% Index: 167.28
- Bank of Canada Overnight Rate: 1.50% (前四半期比 +0.50%)
- Canada GDP (2020年12月): \$1,988 Billion (約159.1兆円)
- BC州GDP (2020年12月): \$258.8 Billion (約20.7兆円)
1カナダドル = 80円で換算

ご意見・ご質問はKM Pacific Investments社の栢田 (kojim@kmpacific.com)までご連絡下さい。

I. カナダ中央銀行と国内経済

カナダ中央銀行は1) ロシアのウクライナ侵攻、2) 中国のコロナ感染対策の為の完全封鎖政策、3) 物流網の混乱等が現在のインフレを引き起こしているとして、主要金利を0.5%上昇させました。(Bank of Canada) 金利は半年間で1.25%も上昇し、今後も上昇継続すると予測されます。CIBC銀行のチーフ経済学者Tal氏は上限金利2.25%を推奨しており、60~65%のインフレがコロナに関連した短期的な物流問題によって起こっているもので、2023年には落ち着くであろうと見越しています。(RENX)

II. 不動産市場状況

A. オフィス

国内平均空室率は16.5%で殆ど変化はなく、回復には通勤の利便性やオフィスビルの設備が大きな要因となりました。(CBRE) バンクーバー圏オフィス市場が今期もまたカナダ国内市場を回復させる牽引となりました。ハイテク企業が郊外物件へ進出し、空室率が5.5% (Colliers 5.8%) となりましたが、ダウンタウンでは7.2%となり、依然郊外の空室率を迫る形となっています。(CBRE) しかし、新規オフィスビル竣工はダウンタウンに集中しており、プレリース率は74.2%と郊外の38.1%を大きく上回っています。ダウンタウンのプレリースの内約80%が新規需要であることから、市場が持つ弾力性と質への追求が今後のマーケット傾向を示唆していると思われる。 (Colliers、NAIOP、CBRE)

サブリーススペースは全体供給量の24.4%と依然として高いレベルではありますが、前四半期の27% (Colliers 26%) に比べ低下傾向にあります。余剰床面積をサブリースとして賃貸市場に出していたテナントも今後の自社社員のリターンオフィス(RTO)に備え、マーケットからの取り下げを始めています。(CBRE)

NAIOP朝食会では、ポストコロナにおいてIT産業の継続と共に医療研究機関が人々の健康に対する興味の拡大によって更に増え続けるだろうと推測しています。バンクーバーの更なる成長を予測し、賃料も今後はコストに見合った値上げが行われるだろうと予想しています。

B. インダストリアル

バンクーバー圏のインダストリアル不動産の空室率は0.1%と信じ難い状況となっており、Colliersは1万平米以上の賃貸スペースはバンクーバーに存在しないと断言しました。着工中物件は70万平米強 (CBREは約100万平米) ある中、殆どの物件が既に予約契約を済ませた状況となっています。また、賃料に於いても、圏内平均募集価格は\$19.19まで上昇しました。(Colliers; CBRE \$18.93) バンクーバー市においては\$19.90まで上昇しており、年率賃貸価格上昇率が22.5%を記録し、賃料が\$20に到達するのも時間の問題です。(Colliers) 需要は3PL (請負配送サービス) ・リテール・eコマース物流が占めています。(CBRE) 賃料変動に関しては、建築費の高騰も考慮すると更なる上昇が予測されます。

現在バンクーバー圏には約3,100エーカー (東京ドーム約270個分) の開発可能要地が存在していますが、殆どの用地が東京ドーム半分以下の広さである為、大型物流倉庫開発には適していません。CBREはこの3,100エーカーが今後約6~8年分の開発面積にしか相当しないと懸念しています。(Colliers; CBRE) 将来的な商業用床面積の確保の対策としては、1) 農地専用区域を商業用地に転用、2) 複数階建ての自走式物流倉庫の建設が上げられます。1) は政治と法律が絡み、2) は高騰する建築費と許容賃料の比較、等が論点となると予想されます。

III. まとめの一言

2022年第2四半期バンクーバー不動産市場レポート

バンクーバーはカナダ国内を先導する市場であり、賃料の上昇は物価の高騰に直結するために、カナダの国際競争力の低下が懸念に繋がります。しかし、資源供給や次世代経済（IT、ライフサイエンスなど）の拡充が牽引役を果たしていると思われ、生活環境や高教育水準も更なる移民流入に繋がり、結果的に「世界で最も住みやすい街（2022年）」の5番目にランクインしています。