



22Q4バンクーバー

不動産市場レポート

KM PACIFIC INVESTMENTS INC.

- ✓ オーバーナイトレート4.5%、カナダ銀行は2023年は金利据え置きを示唆
- ✓ 2022年12月のインフレ率は6.3%。2023年末までに2.6%達成
- ✓ 空前のオフィス建設ラッシュと郊外物件への需要推移
- ✓ インダストリアルは賃料が過去最高額を更新



米加為替：
USD 1 = CAD 1.3365



カナダのCPI：
6.3%
(Q3期比-0.6%)



カナダ中央銀行
Overnight Rate：
4.5% (9月比+1.25%)



BC州失業率：4.2%
(11月比 -0.2%、前年比-1.2%)



GDP カナダ2021Q4：
\$2,509 Billion
(251.3兆円)
GDP BC州 2021Q4：
\$350 Billion
(35.1兆円)



S&P/TSX Capped REIT
Index (2022/12/31): \$165.07
(YTD-19.5%)

カナダ全国失業率：5.0%
(11月比 -0.1%、前年比-0.9%)

結論と今後の市場予測

弊社のアセマネが予測するバンクーバー市場の今後：

1年間の短期的予測：

- ・ サプライチェーンの混乱と労働力不足によるコスト上昇に加え、金利上昇による投資の落ち込みにより景気は後退
- ・ パンデミック後の金融緩和で高騰した住宅価格は、2023年内は継続して下落
- ・ インフレ率が中央銀行の思惑通り鈍化すれば、2023年10月頃には利下げに転じることが予測される。

長期的予測：

- ・ バンクーバーの市場の長期的な見通しは良好。特に不動産市場においては、移民増加による継続的な需要と、慢性的な供給量不足により、バンクーバー市場のファンダメンタルズは非常に強固であると考えられる。

カナダ中央銀行と国内経済

カナダ中央銀行は政策金利を15年ぶりの高水準となる4.50%に引き上げました。

2022年からの継続的な利上げが個人消費の減速に繋がっており、GDP成長率は2022年の3.6%から、2023年には1%、2024年には2%にまで落ち込むと予測されています。しかしながらカナダの経済成長は依然として底堅く、持続的な需要超過が物価上昇に圧力をかけています。カナダ国内のインフレ率は6月の8.1%のピークから12月には6.3%まで低下しました。この傾向はガソリン価格の低下とサプライチェーン規制の緩和に伴い、今後も継続されると予測しています。消費者物価指数の前年比上昇率は第1四半期に平均5.4%、2023年末には2.6%まで下がるとの見通しです。カナダ中央銀行の見通し通りに経済が鈍化すれば、早ければ2023年の10月頃には小規模な利下げに転じることがあり得るでしょう。

BC州経済状況

BC州の2023年の経済成長率は昨年3.5%から下落し、わずか0.5% (TD Economics) にとどまると予測されています。BC州民はカナダ国内で最多額の負債を抱えておることから金利上昇の影響を特に受けやすく、他州と比べても家計消費の下落幅は大きくなるでしょう。パンデミック期間中のBC州経済の回復に大きく貢献した住宅市場は、金利上昇に伴い2022年3月以降から下落を始め、2023年も継続することが予測されており住宅投資を圧迫しています。記録的な移民流入と長年の住宅供給問題を受け、住宅着工件数は2022年の48,000戸から2023年には49,800戸に増加予定ですが、1.4%の人口増加率が支える住宅需要には匹敵しておらず今後も供給不足は継続するでしょう。資源高による建築コストの増加が価格・賃貸額の上昇と着工件数にどこまで影響するか注目が必要です。

不動産市場状況



バンクーバー都市圏内では、今期617,152平方フィートの新築工事が完了し、2022年の四半期別で最も多い竣工量となりました。年間竣工面積は過去20年で3番目に多い140万平方フィートが竣工され、空前の建設ラッシュとなっています。特にダウンタウンではテナント企業のRTO（リターンツーオフィス）の流れで、従業員にとって魅力的な高品質オフィスへの需要が見られ、Bクラスの空室率がAクラスの倍のスピードで上昇しています。2023年にはダウンタウンコアに約200万平方メートルもの新規オフィスが竣工される予定ですが、そのうち85.5%は既にpresale/preleaseされており、売り手市場は2023年も継続するでしょう。

キャップレートはダウンタウンではA/Bクラス共に3.5%-4.5%、郊外ではAクラス: 5.0-5.5%、Bクラス: 5.5%-6%とそれぞれ前年同期から25bsp上昇しました。金利上昇とインフレーションにより、短期的にはキャップレートは上昇傾向です。しかし、人口の増加による需要増加と供給不足による価格上昇の圧力もあり、物件の平均価格は前年比3.2%増加しています。

賃貸市場では、バンクーバー圏内全体での平均賃料は第三四半期から0.6%上昇し、1平方フィートあたり34.25ドルとなりました。ダウンタウンにおいては新規供給による空室率の上昇とサブリース物件の流入の影響で平均賃料は2年ぶりに4%減少しています。これは郊外型オフィスへの移行により従業員の通勤時間短縮を求める傾向によるものであり、バンクーバー都市圏の都市計画にも同様の政策があることから、今後も長期的に郊外市場の拡大は続くでしょう。（Cushman and Walkfield）



バンクーバーのインダストリアル市場は引き続き供給不足が大きな課題となっています。今四半期には総供給量の0.4%にも当たる床面積が竣工されたにも関わらず、空室率が過去12ヶ月間で0.3%から0.2%に減少し、カナダ全国平均の1.4%を大きく下回っています。一般的に、インダストリアル市場において3~5%までの空室率は満床を意味しますが、バンクーバー全体で空室率が3%に戻るには、現総空室面積の約11倍に当たる600万平方フィート以上が必要です。（Colliers）今四半期に供給された新規スペースのうち99%がpresale/preleaseされており、3%の空室率はまず実現不可能でしょう。開発可能な土地不足と資源高が与える建築コストの高騰により今後もこの過剰需要は継続すると思われる。

賃貸市場では、平均賃料は\$21.1/sfまで上昇し、前期最高額を記録した\$20.44/sfをさらに更新しました。これは前年同期比18.7%の上昇となります。売買市場では、1平方フィートあたりの平均価格が682ドルから601ドルへと前期比12%減、取引総額も前期比12%減となりました。（Colliers）金利の高騰により多くの投資家が購入判断を先延ばしにしており、それが賃貸市場へ追加でシフトすることから2023年のバンクーバーにおける賃貸市場への需要はさらに増加すると予測しています。

	オフィス	インダストリアル
空室率	5.9% ↔	0.2% ↔
実質吸収量 <small>期初空室面積+新規供給面積-期末空室面積</small>	234,000平方フィート ▲	928,000平方フィート ▼
平均募集賃料（全クラス）	\$34.25/平方フィート ▲	\$21.10/平方フィート ▲
総合床面積の供給量	76,334,000平方フィート ▲	222,098,000平方フィート ▲

参考: Colliers, CBRE, VancouverSun, Bank of Canada, RBC, Stats Canada, BC Stats