



23Q1 バンクーバー

不動産市場レポート

KM PACIFIC INVESTMENTS INC.

- ✓ 金融不安定と経済状況（人材不足とIT解雇、資材価格）が経済へ警鐘
- ✓ インフレ率低下を受けカナダ中央銀行は利上げを一時停止
- ✓ オフィス建設ラッシュも価格下落により懸念大
- ✓ インダストリアルは過需要、賃料は過去最高を記録



米加為替：
USD 1 = CAD 1.3512



カナダのCPI：
4.3%
(3月、前年比較-3.4%)



カナダ中央銀行
Overnight Target Rate：
4.5%
(前期比+0.00%)



BC州失業率：
4.4%
(2月、前期比+0.2%)
カナダ全国失業率：
5.0%
(2月、前年比 +0.0%)



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 (2023/3/31):
\$170.27
(YTD +2.33%)

今後の市場予想

バンクーバーの現状：

- 銀行倒産（シリコンバレー銀行、シグネチャー銀行、ファーストリパブリック(救済)）による金融不安が経済全体にマイナス影響を与える。
- インフレが消費者を圧迫し、経済成長は大幅に鈍化している。

今後の予測：

- 高金利の影響が経済成長とインフレ率に現れ、2023年末には利下げに転じる見込み。
- 大幅な価格下落が続く住宅市場ではあるものの、底打ちは近く、今後も長期的な成長軌道を維持するだろう。
- インダストリアル市場は今後も好調を維持する見込みが高い。
- 物価高を受け、夏の家計消費は2022年より落ち込む。

カナダ中央銀行と国内経済

- インフレ率の低下を受けて、カナダ中央銀行は利上げを一時停止している。一時は8.1%に達したインフレ率だが、2023年夏頃には3%まで低下する見込みであり、2%のインフレ率目標は2024年末に達成されると予想される。
- 政府のCOVID-19経済対策によって家計・企業財政が安定し、積極的な移民受け入れ政策による人口増加が雇用市場の強力な回復を支えている。その結果、パンデミック前の水準を3%上回る経済規模を達成し、これはG7で二番目に強力な経済回復である。
- カナダ経済は回復力を示しているものの、高金利が経済に影響を与えている。GDP成長率は2022年の3.4%から2023年には0.3%へと減速し、その後2024年に1.5%へと回復する見通しである。また、失業率は2023年末までに6.3%に上昇すると予測される。

BC州経済状況

- BC州の住宅市場は、高い家計負債率により金利変動に対して価格の弾力性が顕著である。金利の上昇に伴い、2023年3月の住宅販売件数は前年同期比で43%も減少し、カナダ国内でも最大の落ち込みを記録した。また、平均住宅価格は15%急落したが、販売件数の回復傾向から、市場の底打ちは近いと考えらる。
- 経済成長は鈍化しており、2023年のGDP成長率は僅か0.4%で、2024年は1.5%と予想される。GDPの10%を占める住宅投資が経済成長に大きな影響を与えていることが主要な要因である。
- 労働市場は安定しており、失業率は低水準を維持している。しかし、低失業率が賃金上昇や消費者の購買力増加を引き起こし、需要牽引型インフレが発生している。このインフレが消費者に圧迫感を与えており、特に小売業界では売上高の伸びが4%未満とカナダ国内で最も低い水準である。さらに、雇用も大幅に減少しており、前月比で-1.6%となっている。



今期のバンクーバーエリアのオフィス市場はカナダ国内で最も好調であったものの、今後の展望は不確かな要素が多い。吸収量は四半期ベースで120万平方フィートと過去20年で最高であり、新規供給量も170万平方フィート以上と過去7年間で最高記録を更新。Amazonの新オフィスの完成や、バンクーバーのターミナル駅であるWater Front駅前に完成した30階建てのBOSA Waterfront Centerなどの高品質オフィスの新規供給が背景にある。この大規模な新規供給により、空室率は前期比0.6%増の6.5%となり、過去5年でも最高水準を記録。それでもバンクーバーはカナダ全土でも最も低い空室率を維持しており、賃料も前期と変わらず\$34.67/sfと安定しているため、需要は非常に底堅いと言える。実際に、現在ダウンタウンでは総供給量の3.2%に当たる850万平方フィートのオフィススペースが建設中であり、そのうちの60%以上がプリリース済であることから、この傾向は今後も続く予測される。一方で売却価格は大幅下落を見せ、前四半期比16%減の\$776/sfとなっている。高金利と現在の一時的な景気後退が回復次第、売買需要は回復すると考えられるが、売買価格上昇は早くとも2023年後半となるだろう。ただし、経済的な懸念やハイテク企業からの需要の不安定さ、RTO（リターンツーオフィス）の不明瞭さなどの不安材料もあり、今後の市場動向に対して慎重な判断が求められる。



バンクーバーのインダストリアル市場は、依然として供給不足が深刻である。空室率は10四半期連続で1%未満にとどまり、平均募集賃料は過去最高の\$22.09/sf（前年比20.4%増）、売買価格は前年同期比54.7%増の\$622/sfと、カナダ国内でも最高水準を記録している。今期は供給量が大幅に増加し、総利用可能面積が2年ぶりの高水準となる340万sfに達した。しかし、適切な需供バランスを達成するためには、追加で約560万sfの新規空室が必要である。現在、850万sfのインダストリアルスペースが建設中だが、大半の物件が既にプレリース済であるため、新規空室の増加は限定的である。賃料上昇スピードは加速しており、2018年の\$10.97/sfからほぼ倍増している。契約更新のテナントは同じスペースに倍以上の金額を支払う必要があるため、郊外エリアの中小企業を中心に退去を検討するテナントが増加すると予想される。競争の激しさとテナントからの需要の変容を加味し、今まで以上にマクロ経済の動向に注意が必要である。バンクーバー市場への参入障壁は年々高まっているものの、賃料収入と資産価値の大幅上昇の期待から、依然として魅力的な投資先であると言えるだろう。

	オフィス	インダストリアル
空室率	6.5% ▲	0.6% ▲
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>	1,200,000平方フィート ▲	36,000平方フィート ▼
平均募集賃料（全クラス）	\$34.67/平方フィート ▲	\$22.09/平方フィート ▲
総合床面積の供給量	74,480,000平方フィート ▲	222,808,000平方フィート ▲

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