

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 0.8259
- BC州の失業率： 9.4% (3月) カナダ全国平均 7.5% (3月)
- BC州のCPI： 1.3% (3月 前年同月比)
- BC州中小企業景気確信指数： 28.8 ポイント (3月)
1カナダドル = 80円で換算

- カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change : 8.05% Index: 172.72
- 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

コロナ禍の影響により経済の回復に時間がかかっている為、カナダ中央銀行はオーバーナイトレートを前四半期同様の 0.25% に据え置くこととしました。また、「CPI が 2 パーセントに到達するまではレートを据え置き、毎週約 3,400 億円の国債を買取る政策を続ける」と表明しました。更に、前回同様に、2023 年までの継続が見込まれると述べています。(Bank of Canada)

しかし、世界的経済回復は順調に進んでおり、2021 と 2022 年の成長率は 5 パーセント程が予測されています。カナダの経済成長も 2021 年には 4 パーセントの回復を見せ、2022 年には 5 パーセントまで回復する見込みです。(Bank of Canada) よって、複数の主力銀行は、国債買取りが減額されることを早くも警戒しており、予想より早く金利上昇が始まる可能性もあるとの噂も流れています。RBC 銀行は今四半期の GDP 成長率予想を 0 から 4.5 パーセントに引き上げ、2021 年の予想を 6.3 パーセントに上方修正しました。

(Royal Bank of Canada)

カナダ全体では 6 社に一社が閉鎖を検討している中、政府からのコロナ禍助成金により企業は \$130 Billion (10.4 兆円) という記録的な資産を保有し、個人においても \$90 Billion (6.3 兆円) の貯蓄が出来ました。今後のその資産・貯蓄によって投資や消費の拡大につながると CIBC 銀行は見込んでいます。

国外需要や商品価格の上昇が貿易に明るい兆しを見せると同時に、MacKlem 総裁は住宅業界が「過度の景気」状況にあると懸念を表明しています。(Bank of Canada) 雇用面では低賃金労働者、若年層や女性の

復職への道のりが未だ困難と懸念を公表しています。
(Bank of Canada)

2. BC 経済状況

BC 州においても現金貯蓄レベルは高く、今後の消費回復に貢献するであろうと予想されていますが、労働者の高齢化が新たな問題となっています。建築業界では熟練技術者の退職が急速に進む事で、複数の大型インフラ工事に対する労働者確保が難航しています。サービス業や製造業に於いても高齢化やコロナ禍による労働者不足が回復を遅らせています。(Business In Vancouver : BIV)

3 月時の BC 州における失業率は 6.9 パーセントで前月からの変化は見られないものの、雇用の多くは民間企業のパートタイムが占めているのが現状です。

(Stat BC : BC 州統計局)

3. 不動産市場状況

a. 住宅

今四半期のバンクーバー圏の全住宅の中央値価格は \$1,084,000 (約 8,700 万円) となっており前年同期より 6.8 パーセント上昇しました。(Vancouver Sun) 一軒家の中央値価格については、\$1,621,200 (約 13,000 万円) となり、13.7 パーセントの上昇となりました。これらの上昇率は過去 10 年間の 2 月時点で最も大きな変動となりました。(Vancouver Sun) 主な要因は記録的低金利、政府からのコロナ禍生活支援金の交付、コロナ禍による限定的な消費選択肢です。海外からの住宅投資は激減したものの、今後のコロナ沈静下では、海外に居住しているカナダ人からの

2020年第4四半期バンクーバー不動産市場レポート

需要が増えるものと見込まれます。また、カナダは今後数年間において年間40万人の移民を受け入れることを示しており、この新規移民者からの需要も大きな影響を与えると予測されています。(BIV) 更に、建築業界の資材の高騰が今後の住宅価格を約40万ドル(約3,200万円)上昇させると予想されます。

(BIV) これに加え、労働者の賃金変動や不足も更なる価格の高騰につながると考えられます。

商業物件

b. オフィス

今四半期の賃貸契約数は過去5年間で初めて減少となり、その中の78パーセントはBとCクラスの物件からでした。(Lee Associates: Lee; Colliers) しかし、この減少も一時的なものとの見解が強く、提示賃貸価格には変化が見られませんでした。(Lee) 前四半期での全賃貸可能スペースの45パーセントはサブリースからのものでしたが、今四半期には40パーセントまで減っており、今後のオフィスリターンへの前触れとも考えられます。(Colliers) しかし労働者の30パーセントは、毎日の出社を求められれば、転職を選ぶとの調査結果が出ており、新しい職場環境が求められています。

空室率は6.0パーセント(ダウンタウンは5.8パーセント)と前年同時期より3.30パーセント上昇する中、ハイテク産業からの需要は依然と多く、全体の40パーセントを占めています。(Colliers)

また、大・中型テナントの多くは今後の展開を見守ることにしており、早期の移転決断を避けています。

(Avison Young: AY) ダウンタウンのオフィス街は依然として閑散とした状態が続いています。(AY)

ただ、オフィス不動産売買においては引き合いが活発になっており、前四半期に比べ取引は88パーセントの増加を記録し、価格では前年同時期より16%上がって、一平方フィートあたり725ドル(約5,388円/平米)で取引されています。(Colliers)

c. インダストリアル

現在の度重なる開発用地の欠如は不動産業界の将来性にも影響を与えるまでに至っており、多くのeコマースや物流テナントは、遠距離走行費負担が発生するFraser Valley(ダウンタウンバンクーバーから東部

約1時間強)への移転を余儀なくされています。

(Colliers) ジャストインタイム方式へのサプライチェーン変更を行うeコマースや映画・テレビ産業からの更なる需要によって今四半期の空室率は1.0パーセント(前四半期1.2パーセントから減少)を記録しており、前年度同時期に比べ更に0.1パーセント更に減少しています。(Colliers) その結果、賃貸料も継続して値上がりしており、バンクーバーにおける賃貸料は記録的な\$17.94/平方フィートまで上昇し、共益費の\$5.64と合計すると、不動産コストは\$23.58/平方フィートと急上昇しています。(Colliers) この様な価格帯での継続は難しいと考えられます。インダストリアルセグメントの崩壊により物価の高騰が懸念され、結果的に消費者の購買力が減少し、経済回復への新たな足枷となりかねないと懸念されます。

同時に低金利において今後の賃貸料の値上げに対する防衛策として、区分所有物件の購入が注目されており、予約セールが過熱しています。(Colliers) Lee Associatesは平均区分所有販売価格が一平方フィートあたり\$314ドル(270千円/平米)に達したと発表しています。(Lee)

CBREは更にeコマースの2020年の売上が32パーセント増加した事で、今後5年間で4,000万平方フィートの物流倉庫が必要になってくるであろうと解説するものの、この広さが現在のカナダ全体の供給量の倍以上であることから、大きな警告を発しています。

(Financial Post)

4. まとめ一言

依然としてバンクーバーもコロナ禍の影響を大きく受けていますが、回復の兆しが見え始めており、企業も再起しだしています。不動産業界への影響も著しいものではありませんが、バンクーバーの潜在的な要因である、1)安定した財政、2)良好な立地(北米西海岸貿易玄関口、豊富な自然と充実した生活環境)、3)新ビジネス産業の発展(医療、ハイテク、映画、教育)等が内部需要を生み出し、更なる拡充を可能にするものと予想されます。大型インフラプロジェクトはバンクーバーを物理的にも国際都市へと向上させ、世界的に存在感をアピールできるものになると考えられます。

2020年第4四半期バンクーバー不動産市場レポート

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 (kojim@kmpacific.com、もしくは電話+1-778-386-4600) まで連絡下さい