



## 24Q2 バンクーバー

## 不動産市場レポート

KM PACIFIC INVESTMENTS INC.

✓ カナダ銀行はオーバーナイトレートを4.75%に下降

✓ AdanacプロジェクトはPrior-To（建築許可前書類）を受理

✓ 住宅市場は更なる金利下降を見据えて様子見する購入者が大半

✓ オフィスの空室率は横ばい。即入居可能物件に需要集中



米加為替：  
USD 1 = CAD 1.3673



カナダのCPI：161.4 (2002=100)  
(6月、前年比2.7%)



カナダ中央銀行  
Overnight Rate：4.75%  
(前期比-0.25%)



BC州失業率：5.20%  
(6月、前年比-0.3%)  
カナダ全国失業率：6.4%  
(6月、前年比 1.0%)



GDP 国内 2023：  
(季節変動調整後 2017年ベース)  
\$2,355 Billion  
GDP BC州 2023：  
(季節変動調整後 2017年ベース)  
\$304 Billion



S&P/TSX Capped REIT Index  
(2024/06/28)：\$146.28  
(YTD -0.08%)

### 今後の市場予想

- ・年内に更なる金利下降発表予測
- ・2025年春～夏頃には金利も3.25%まで低下する見込み
- ・住宅市場も金利低下に伴い2025年から再加熱を予測
- ・オフィス業界は今後も変革を通じて、新しい利用方法を求められる

### カナダ中央銀行と経済

- ・オーバーナイトレートを4.75%に下降
- ・実質GDPは1.7%で予測を下回るが、消費は3%増
- ・インフレ率は緩やかに下降し続け2.7%で着地

### BC州経済状況

- ・リテール価格上昇緩和
- ・観光業加熱でホテル稼働率83.9%
- ・中小企業長期見立率は56.3%。人材不足、経営費が重荷

### 現プロジェクト

2995 Adanac Street



- ・Multiplex建築で進行中
- ・Prior-To書類受理（建築許可前書類）
- ・現在内装の予算見積中

	住宅	オフィス	インダストリアル
空室率	NA	8.9% ↑	3.0% ↑
実質吸収率	NA	0.00% →	-0.006% ↓
平均募集賃料	2BR \$3,328/月 ↓	\$34.23 ↓	\$20.91 ↓
平均売却価格	\$1,175psf	NA	\$530psf ↓
供給面積	NA	74,193,000sf ↑	230,522,000sf ↑



KM PACIFIC INVESTMENTS INC.



5月の住宅供給数は10%（先月比）上昇しましたが、6月の売買件数は昨年より19.1%下落し、過去10年間の平均を23.6%下回りました。（CP: Canadian Press）6月の金利下降発表後も、更なる利率下降が予測されている為、市場は冷ややかです。また巷では、2025年には更に数回の金利下降が予測されており、来年の住宅市場はヘルシーな状況を取り戻すと思われます。また、成約件数は少なくとも、価格は継続して上昇しており、一軒家の平均販売価格は年率4.6%の上昇で\$2.29MM（約2.68億円@\$1=117円）、マンションは3.7%上昇し\$852,000（約9,970万円）に達したとRoyal LePage仲介会社は報告しています。（BIV:BusinessInVancouver）Royal LePageは市内中央値価格を\$1.44MMと発表するも、バンクーバー不動産協会は\$1.207MMと報告。一方、供給面では建築許可発行件数が昨年4月の2倍に達しました。（BIV）同時に、国全体で起きている住宅開発の波はインフラ（道路、交通、光熱、学校等）に過大な負担を課しており、CUI調査では新築一軒につき約\$100,000（約1,170万円）の新規投資が必要と促しています。（BIV）

6月の2BR平均賃貸価格は\$2,377で先月の\$2,367から若干上昇しています。（liv.rent）市内平均空室率は2022年から変化なく0.9%に留まる中、ダウンタウンは1.4%に終わっています。（Vancouverrentalgroup.ca）州内人口成長率（出生-死亡）と他州からの人口流入率がマイナスになる中、移民の影響でBC州は、年率3.29%の人口成長を見込んでおり、賃貸額は今後も上昇傾向を辿ると予測。



バンクーバー圏のオフィス空室率は過去六四半期継続して上昇し、今四半期は8.9%に終わりました。（Colliers、CBRE: 9.7%）しかし、ダウンタウン・バンクーバーの空室率は、即入居可能物件への需要増加で、緩やかに下降し続けています。（Colliers）同時に、バンクーバーは他北米市場に比べ、最も安定しており、最低空室率を保っています。（BIV）Cushman & Wakefield曰く、バンクーバーは北米市場で最高募集価格を継続しており、その理由には、1）バンクーバーが本社都市でないため、一企業の入退居は市場全体には影響がない、2）カナダにおける融資担保はデベロッパーの全資産に掛かる為、スペック建築でもコンサバ手法が取り入れられている。よって、新規ビル供給も米市場の様な乱れはなく導入される為、過剰な供給が免れています。更に、前トランプ政権で導入された米国移民・就業ビザ制限によって、米企業のカナダ進出が増し、空室吸収に至っているとCushman & Wakefieldは説明しています。（BIV）

しかし、現状のダウンタウン・オフィス状況は数十年存在しなかったテナント有利市場へと変化しており、スペック建築は殆ど存在せず（2,900平米のみ）、賃貸予約契約は一件も成立していません。（CBRE）新規賃貸価格も2019年の最高価格時は\$69psfでしたが、今四半期は\$46psfまで冷え込んでいます。（renx.ca）結果、オフィスビルのコンバージョンが頻繁に話題に出る様になり、ホテルや賃貸住宅への改築提案が検討されているとCBREは説明しています。しかし、機関投資家が所有する物件では、このような短期解決策も選択肢に含まれますが、地元の大手オーナーは長期所有者が多く、今までにも二桁の空室率時代を経験した実績から、即売は起こらず、今後も安定した市場が保たれると見ています。



インダストリアルも調整が継続し、今四半期の空室率は3.0%に達しました（Colliers, CBRE: 2.5%）前四半期の2.1%からの大幅な上昇についてColliersは、賃貸契約期間満了による、サブリース・スペースが空室になったのが主な理由と話しています。（Colliers）同時に3PLやバルク賃借者による“Right Sizing”（必要スペースの調整）もこの上昇に加算したと説明。これにより、10年以上で初めて吸収量がマイナスに落ち、平均募集賃料も\$21.20psfまで下降しました。（CBRE, Colliers: \$20.91）約6.6百万平方フィート（全体供給量の2.9%）の着工中物件でも、契約済み床比率は57.9%に終わっています。また、3PL等による調整も現在の高金利状態による消費低下が大きな影響を及ぼしていると考えていますが、今後の更なる金利低下が消費を回復させ、結果、床面積の需要上昇につながると見ています。

売買面においては、賃貸物件への需要は冷え切っているものの、浅くとも興味は出始めているので、再加熱までは時間的问题でしょう。（CBRE）売買価格は23年年末時の\$657psfから\$530psfまで低下したものの、区分所有の販売価格は前四半期の\$611psfから\$628psfまで上昇し、再加熱の兆しを見せています。

資料: Colliers, CBRE, VancouverSun, BusinessInVancouver, Bank of Canada, RBC, Stats Canada, BC Stats