



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4.25%に下降
- ✓ AdanacプロジェクトはBuilding Permitを提出
- ✓ 住宅売買は更なる金利下降を予測し鈍化。高額物件は価格据え置き
- ✓ 新規オフィスビル竣工により、ダウンタウン空室率は11.9%



米加為替：
USD 1 = CAD 1.3524



カナダのCPI: 161.8 (2002=100)
(8月、前年比 +2.3%)
BC州のCPI: 155.5 (2002=100)
(8月、前年比 +2.4%)



カナダ中央銀行
Overnight Rate: 4.25%
(前期比-0.50%)



BC州失業率: 5.8%
(8月、前年比 +0.5%)
カナダ全国失業率: 6.6%
(8月、前年比 +1.2%)



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
(2024/09/30) : \$177.97
(YTD +10.79%)

今後の市場予想

- ・中央銀行の「生活価格緩和」で、25年春～夏頃には3.25%まで金利低下
- ・住宅市場も金利低下に伴い2025年半ばから再加熱
- ・リモートワークの継続と賃貸借契約更新でオフィス業界に更なる変革到来
- ・秋期総裁選挙から右派化が進み、経済活性化を重点とした政策展開

カナダ中央銀行と経済

- ・金利による消費低下からの経済鈍化で供給過剰。
- ・過剰供給でインフレダウン。住宅関連費で安定保つ。
- ・移民制限政策による長期住宅賃料低下示唆。

BC州経済状況

- ・中小企業の問題：需要、熟練従業員確保、税金
- ・経済の鈍化が明確に：↑失業率、↓個人消費、↓建築着工
- ・10月の選挙の焦点は経済回復：住宅、交通、生活費

現プロジェクト

2995 Adanac Street



- ・ Multiplex建築で進行中
- ・ Building Permit申請（建築許可2段階目）
- ・ 下請けの見積もりほぼ終了し、今後は建築融資申請

	住宅	オフィス	インダストリアル
空室率	NA	9.4%	3.0%
実質吸収率	NA	-0.04%	0.16%
平均募集賃料	2BR \$3,325/ 月	\$34.06	\$20.24
平均売却価格	\$1,175psf	NA	\$520psf
供給面積	NA	74,473,000sf	231,000,000sf



KM PACIFIC INVESTMENTS INC.



10月19日に控えた州選挙を前に、与党(NDP)は、初回住宅購入者に対して購入額の40%を25年間、年利1.5%で融資することを提案しました。この融資は、州民負担の税金を使って中間層の住宅難回避を目的としています。また、海外居住投資家や投機投資家に対しては、路線価の3%まで増税する政策を推奨しています。一方で、右寄りのConservativesは、家賃や住宅融資費の負担軽減を目指す政策を発表しました。その結果、ほぼ月々の賃料全額に対して均等な支給を行うという対抗策を打ち出しています。(BIV)

しかし、市場は将来的な政策に冷ややかであり、購入者が今後のさらなる金利の低下を待ち望んでいる中、BC州の住宅売却戸数は伸び悩んでいます。8月末時点で、売却戸数は2.3%減少しています。(C1CU)バンクーバー圏の販売物件数は、前年同時期と比較して31%増加しましたが、売却戸数は3.8%下落しました。(VS)9月時点の平均販売価格は\$1,179,700で、先月から1.4%下がっており、前年比では1.8%の減少となっています。(VS)しかし、ビクトリアでは4.9%、東部チリワックでは2.2%の上昇を見せています。(C1CU)

賃貸面では、「構造的搾取」により家賃と賃料の間に「危機的な乖離」が生じているとThe Monitorが発表しています。(Urbanized)夫婦で最低賃金を稼いでも、住宅経費を収入の30%に抑えるためには、2BRアパートへの入居は経済的に困難だと同レポートは指摘しています。改正後の最低時給が\$17.10である一方、賃貸に必要な最低賃金は\$34.98、2BRを借りるためには\$45.29が必要です。これを2,080時間のフルタイム勤務に換算すると年収\$94,203に相当し、フルタイム勤務者の給料よりも高い金額になります。同時に、バンクーバー圏の平均1BR賃貸価格は\$2,370(8月から\$-8の減少)で、市内の2BR賃貸は\$3,325です。(liv.rent)依然として高額な生活環境が続いています。



カナダ国内でオフィスビルの用途変更が続く中、上半期の債務不履行物件は\$803 Million(約849億円)で、合計137件となり、2023年の件数を半年で上回りました。(BIV)しかし、評価価格と実際の売却価格には大きなギャップがあり、金融機関側も早急な回収を求める段階には至っていません。今四半期に着工したプロジェクトは一件もなく、100万平方フィートのみが竣工しましたが、そのうち32.5%しか事前予約契約で埋まりませんでした。(CBRE)

今四半期の空室率は記録を更新し、9.4%に達しました。(Colliers、CBREは11.8%と報告)CBREは「オフィススペースの正当化」が進む中、品質への逃避が増していると報告しています。(CBRE)Colliersは市場が「回復途中」にあり、今後の回復は平坦ではないものの、需要の回復とともに空室率も低下すると説明しています。(Colliers)しかし、ダウントウンの空室率は11.9%で、前年同時期と変化はありませんでした。(CBREでは11.8%と報告)同時に、賃貸側は空室スペースとサブリーススペースの競争に直面しており、賃借側は早期入居が可能で、賃貸期間に柔軟性があるサブリーススペースに流れています。(Colliers)新規スペースでは、賃貸側がフリーレントやテナント工事費の一部負担を提示するのが一般的となる中、サブリースでも同様の条件が提示され、テナント獲得競争がさらに激化しています。ハイテクや資源関連企業は、政府方針の変化やリストラの影響で、自社スペースをサブリースに出すケースが目立ちます。また、政府の留学生受け入れ制限発表により、教育関連業界のテナントは拡張の判断を延期する企業が増加しています。(Colliers)このような状況下でも、ハイテク業界(37%)と教育業界(13%)が需要を牽引しています。(Colliers)

同時に、政府が最低週3日の出勤を義務化したことを受けて、Amazon社は週5日の出勤を義務化しました。この流れがオフィス業界の回復を後押しするかどうかは今後の焦点となっています。



低迷した需要は今四半期も継続し、吸収率は0.16%にとどまりました。(CBREは-0.14%)空室率は3.0%まで上昇しました。(Colliers、CBREは2.8%)しかし、サブリースを含めた空室率は3.9%まで上昇しており、(Colliers、CBREは4.1%)新規物件でもスペックの低い物件では空室が目立ちます。オフィス同様、新規賃貸の場合にはフリーレントなどを含めた条件交渉が進んでいます。(CBRE)その結果、賃料は昨年記録した\$22.09から引き続き下落し、今四半期は\$20.24で終了し、前四半期より3%減少しました。(Colliers)新規供給物件数も前年比で74%減少し、竣工前に予約契約が結ばれている物件は13.4%にとどまっています。(CBRE)賃貸市場の鈍化した経済状況、融資不足、一般的な夏季の経済低迷、選挙などの影響に加えて、建築費やソフトコストの上昇、そして予約契約率の低さが原因として挙げられています。(Colliers)しかし、すでに必要消費項目(食料品など)の需要は回復傾向にあるため、来年春のさらなる金利引き下げにより、消費者動向が安定し、再度消費が上昇すると見込んでいます。それに伴い、業界の回復も予測されています。

売買においても、購入者と売主の双方が今後の市場の動向に警戒しており、契約締結までに大幅な時間がかかっています。(Colliers)価格も前四半期からさらに1平方フィート当たり\$10下落しており(\$520psf)、依然として下落傾向が続いています。

資料: Colliers, CBRE, VancouverSun, BusinessInVancouver, Central 1 Credit Union, Bank of Canada, RBC, Stats Canada, BC Stats