



今四半期のハイライト

1. カナダ銀行はオーバーナイトレートを3.25%に下降
2. 住宅は金利の引き下げにより購買意欲が再加熱
3. オフィスも回復の兆し。しかし、質がポイント

24Q4 バンクーバー 不動産市場レポート

このレポートは、カナダ不動産市場の現状を理解するための情報を提供するものであり、今後のバンクーバーにおける不動産投資判断に役立てる事を目的としています。



米加為替：
USD 1 = CAD 1.4350



カナダのCPI: 160.6 (2002=100)
(11月、前年比 +1.9%)
BC州のCPI: 154.8 (2002=100)
(11月、前年比 +2.3%)



カナダ中央銀行
Overnight Rate : 3.25%
(前期比-1.00%)



BC州失業率: 6.0%
(12月、前年比 +0.5%)
カナダ全国失業率: 6.7%
(12月、前年比 +0.9%)



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



S&P/TSX Capped REIT Index
(2024/12/30) : \$149.86
(YTD +2.15%)

今後の市場予想

- ・中央銀行の金利は今後も低下を続け、25年の夏から秋頃には2.75%まで低下
- ・移民制限政策による経済の鈍化が解消できず、従来の政策が再度導入される
- ・住宅市場も金利の低下に伴い、夏以降は価格が上昇し再加熱する
- ・オフィスでは更なる二極化が進み、BクラスおよびCクラス物件では用途変更が進む

カナダ中央銀行と経済

- ・インフレが維持される中で金利が低下
- ・移民制限政策が経済成長に陰りを示唆
- ・経済成長率は予測よりも低下する見込み: 2025年は2.1%

BC州経済状況

- ・NDP政党の選挙公約実行されず
- ・中小企業の経済展望指数鈍化: 米関税への不安、財政方向不明、郵便スト
- ・3日間のテイラーズイフトコンサートの経済効果156億円相当

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、現在建築融資申請中

	住宅	オフィス	インダストリアル
空室率	NA	9.8%	3.1%
実質吸収率	NA	-0.001%	0.36%
平均募集賃料	2BR \$3,241/ 月	\$33.17	\$20.24
平均売却価格	\$1,150psf	NA	\$527psf
供給面積	NA	74,813,000sf	231,929,000sf





12月の販売件数は去年同時期に比べ31.2%上昇しましたが、2024年の高金利状態の影響により、過去10年間の平均販売件数と比べると以前として14.9%下回っています。(BIV) バンクーバー圏の平均住宅価格は\$1,171,500で、前年度比0.5%上昇し、11月比では0.1%増加しています。住宅業界では1平方フィートあたりの販売価格が市場の動向を示す指標として用いられていますが、金利高騰前後では1平方フィートあたり約\$125の価格差が存在していました。これは一軒家の価格に換算すると約\$503,000 (約5,200万円) に相当し、約10.63%の下落に値します。しかし、ここ数ヶ月における連続的な金利の低下により、市場サイクルも底を打ち、回復の兆しを見せています。例えば、弊社物件で見てみると、現在の市場価格を基にした竣工時の価格は購入時のプロフォーマ価格と殆ど差がなく、市場は回復しているだけでなく、一年後の竣工販売時には更に価格上昇が見込まれています。

同時に、建築資材の高騰は続いています。安定した低金利環境の継続、AIを用いた申請期間の短縮、電力引込み料の無料化 (現在議会にて審議中) などが、著しい需要過多状態にある住宅業界を活性化させるだけでなく、建築コストの低下や低所得者用住宅建設控除により購入価格の引き下げを可能にしていると思われています。Royal Bank of Canadaによれば、中央値ベースのバンクーバー在住の一般家庭の収入の96.7%が住宅所有費用に充てられていると発表されています。隣州のカルガリーは42.2%、東海岸のモントリオールは49.4%でした。(BIV)

11月時の1ベッドルームアパートの賃貸価格は\$2,359、2ベッドルームは\$3,241で、若干の変動はあるものの、依然としてカナダで最も高い賃貸市場として君臨しています。(BIV)



複雑なオフィス業界の状況は依然として継続しており、空室率は若干上昇しています。(Colliers: 9.8%; CBRE: 11.2%) 前四半期はダウントウンにおける新規スペック物件の竣工が空室率上昇の原因となりましたが、今四半期はこの様な新規物件の導入がなく、ダウントウンの空室率も11.9%から11.2%に低下しています (Colliers; CBRE: 11.8%→11.5%)。Flight To Quality (品質への逃避) は引き続き存在しており、ダウントウンのAAAビルにおける空室率は8%にとどまる一方で、BクラスおよびCクラスの空室率は12.8%に上昇し、バンクーバー圏内で最高の空室率を記録しているとColliersは報告しています。今後RTO (Return To Office)が進むにつれて状況は変化していくものの、テナント企業はまだ見えない将来に対してサブリーシングを好み、特に10,000平方フィート以下 (約930平米) のスペースが人気です。(Colliers) しかし、Colliersによれば、テナントの抱えている市場に出ていない「空室」が約500,000平方フィート (全ダウントウン地区供給率の1.5%) 存在する為、これらが流出すると空室率は9.8%から12.9%に上昇する計算になります。更に、現在、新規賃貸借契約の締結には平均で480日かかっており、サブリースでも350日かかっていることから、20年以来初めてのテナント優先市場が形成されています。(Colliers) また、CBREはダウントウンの空室率は低下する一方で、郊外の空室率は上昇し、これまでのトレンドに変化が出ていると報告しています。(CBRE) さらに2025年には、コロナ禍以前の状況 (ダウントウンの空室率が郊外よりも低い) に戻るとCBREは予測しています。

他の都市ではオフィスビルからホテルへの改築が進む中、バンクーバーでも2棟のオフィスタワーがホテルに用途変更するとAvison Youngが説明しています。(BIV) そのうちの一件は3年前に竣工したにも関わらず、テナント誘致に失敗したため、ホテルへのコンバージョンに踏み切ったとの事です。(BIV)

リーシング面でも業界によって二極化が進んでおり、ハイテク業界は現在も最も活発的で、全賃貸需要の32%を占めています。その他にも教育、弁護士事務所や医療業界が合計で35%占めていますが、賃料はダウントウンで1年間に5%低下しました。(Colliers)



190万平方フィート (約17.7万平米) の新規供給により、年末の空室率は3.9%まで上昇しました。(CBRE; Colliers:3.1%) サブリースを含めると5.3% (Colliers: 4.1%) に達します。これにより、継続した需要は存在する一方で、大型物流施設 (200,000平方フィート以上) における新規賃貸借契約の締結までの期間は延長しており、長い所では2年間空室が続いています。(Colliers) CBREによれば、既存物件から新規竣工物件への移転を含めても、新規供給量の45%は吸収されずに空室のまま終わるとの事です。そのため、短期契約物件では経済的なサブリース物件に需要が高まり、さらに新規賃貸 (ヘッドリース) に圧力をかけています。(CBRE)

しかし、継続する人口増加とその経済需要から、既存の過剰供給も短期で吸収されるため、インダストリアルセグメントが唯一開発用銀行融資の条件に合致するセグメントであるとWilliam Wright Commercial仲介業者は述べています。(BIV) 同時に、金利低下に伴い、小規模企業からの小型軽製造倉庫 (Flex Industrial Space) への所有需要は増加するとしています。実際、現在開発中の61物件のうち28%にあたる17物件は区分所有の分譲倉庫とAvison Youngは報告しており (BIV)、第四四半期の竣工物件においては65%が区分所有別件だったとColliersは説明しています。(Colliers)

今後も継続した需要は確実に存在しますが、米との経済摩擦が表面化する中、物流施設を中心とした短期的な動向は以前として不透明な状況が続くでしょう。

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