

シンガポール 2020年第3四半期

シンガポール経済の再開と景気の回復に伴う住宅市場の活況

当レポートはEdmund Tie & Company (SEA) Pte Ltdが作成した英語版のレポートを、当社が翻訳・編集したものです。英語版と日本語版で内容に矛盾がある場合は、英語版の原文が優先します。

当レポートは、情報提供のみを目的として作成したものであり、いかなる投資助言を提供するものではありません。

当レポートは当社が信頼できるとの判断の上に提供を受けているものですが、その正確性・完全性を保証するものではありません。

当レポートの見解は、当社の見解と必ずしも一致するものではありません。

当レポートの情報に基づいて被ったいかなる損害についても当社は一切責任を負うものではありません。

当レポートの無断での使用・複製は固くお断りします。





市場概況

主要経済指標

- シンガポール貿易産業省(MTI)は2020年 10月14日、シンガポールの2020年第3四半 期の成長率が前年同期比マイナス7.0%(速 報値)になったと発表した。2020年第2四半 期は、前年同期比マイナス13.3%だった。2四 半期連続で、世界金融危機後で最大の落ち 込みとなった(表1)。四半期ベースでは、前期 比プラス7.9%と、2020年第3四半期のマイナ ス13.3%から改善した。
- シンガポールは2020年6月19日に経済再開のフェーズ2に移行し、エンターテインメント・セクターを除く大部分の業種が営業を再開した。製造業は前年同期比2.0%のプラスとなり、2020年第2四半期のマイナス0.8%から改善した。建設業は前年同期比マイナス44.7%、サービス業は前年同期比マイナス8.0%と、それぞれマイナス幅を縮小した。
- 経済は、感染拡大初期に大幅に悪化したが、インフレ圧力が低下して来ている一方で、労働市場における圧力は高まっている。インフレ率は2020年第2四半期にマイナス0.5%となり、2020年第1四半期のマイナス0.1%から低下した。失業率も、2.9%に上昇し、2020年第1四半期の2.4%から悪化した。

表 1: シンガポールの実質国内総生産 (GDP)

Selected	Yoy change (%)						
indicators	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020*		
Overall GDP	0.7	1.0	-0.3	-13.3	-7.0		
Manufacturing	-0.7	-2.3	7.9	-0.8	2.0		
Construction	3.1	4.3	-1.2	-59.9	-44.7		
Services producing industries	0.8	1.5	-2.3	-13.6	-8.0		

^{*} Based on advanced estimates released by MTI on 14 Oct 2020

Source: MTI

• 2020年第2四半期の対シンガポールの固定資産投資(FAI)はS\$19億となり、2020年第1四半期のS\$124億から大幅に減少した。製造業とサービス業の両方で減少がみられた。製造業の投資は前期比マイナス86.5%と大幅に減少した。中でも、化学、電子機器、輸送工学はそれぞれ、前期比90.2%、94.4%、77.0%の減少となった。サービス業も、前期比73.5%の減少となった。

表2: インフレ率、失業率、固定資産投資額

Selected indicators	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020
Consumer Price Index (Core inflation) Y-o-y % change	0.6	0.5	0.2	-0.2
Consumer Price Index (All items inflation) S.A. Y-o-y % change	0.5	0.8	-0.1	-0.5
Unemployment rate, S.A. (%)	2.3	2.3	2.4	2.9
Fixed asset investments (S\$bn)	0.2	6.9	12.4	1.9

Source: Singapore Department of Statistics

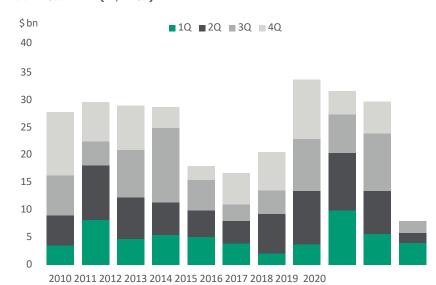
市場概況

投資額

シンガポールの新型コロナの状況が安定し経済が再開したことで投資家心理が改善し、投資市場における動きが活発化してきた。その結果、2020年第3四半期の投資額は、3四半期連続の減少から転じて前期比33.8%増の約S\$25億となった(図1)。

2020年第3四半期の政府土地売却(GLS)プログラムで目立った案件はなかったため、2四半期連続で公共セクター投資額はゼロだった。取引が増加した一方で、より多くの高額案件の取引もみられた。2020年第3四半期には、S\$1億を超える取引が6件となった。2020年第2四半期には、わずか3件だった。2020年第2四半期の大きな取引はすべて、オフィスセクターにおけるものだったが、2020年第3四半期の主要な取引は様々なセクターで行われ、その

図 1: 総投資額 (S\$10億)



Source: Various sources, EDMUND TIE Research

うち3件は産業用施設セクターにおけるものだった(図3)。産業用施設および物 流資産に対する需要増大は、足元の新型コロナパンデミックを背景として倉庫の ニーズが高まったことによるものである。

表 3: 投資額サマリー*

及 3: 投貝領リイリー*						_
	2018 \$mn	2019 \$mn	1Q 2020 \$ mn	2Q 2020 \$ mn	3Q 2020 \$ mn	qoq chg %
Total Investment Sales	31,692	29,711	3,986	1,853	2,480	34
Residential	20,387	7,554	1,978	261	778	198
Office	5,000	8,386	784	1,324	711	-46
Industrial	2,777	4,717	1,134	174	397	128
Retail	1,757	3,548	22	43	550	1,179
Hospitality	985	5,038	0	0	0	n.m.
Shophouse	786	469	15	50	28	-44
Others	0	0	53	0	16	n.m.
Private Sales	24,579	24,392	2,399	1,853	2,480	34
Residential	13,856	3,003	615	261	778	198
Office	4,635	8,386	784	1,324	711	-46
Industrial	2,623	4,511	910	174	397	128
Retail	1,757	3,548	22	43	550	1,179
Hospitality	923	4,475	0	0	0	n.m.
Shophouse	786	469	15	50	28	-44
Others	0	0	53	0	16	n.m.
Government sales	7,113	5,319	1,587	0	0	n.m.
Residential	6,531	4,550	1,363	0	0	n.m.
Office	365	0	0	0	0	n.m.
Industrial	154	206	224	0	0	n.m.
Hospitality	62	562	0	0	0	n.m.
Others	0	0	0	0	0	n.m.

^{*} Refers to any property transactions with value above S\$10mn.

Source: Various sources, EDMUND TIE Research

セクター別動向と見通し

• オフィス: オフィスセクターの投資額は、2四半期連続で増加していたが、2020年第3四半期は、同セクターにおける投資の動きが低調だったことから、前期比46.3%減少しS\$7億1100万となった。同期間、オフィスビル2物件とオフィスユニット1物件が売買された。

2020年第3四半期の最大の取引は、トゥアンシング・ホールディングスが、ロビンソンポイントを、英領バージン諸島の投資持株会社にS\$5億(\$3,721 psf NLA)で売却したものである。同ビルは、2013年にトゥアンシング・ホールディングスがS\$3億4890万で取得し、メインロビー、駐車場ロビー、積み込みベイの資産価値向上作業が行われた。

ABIプラザは、MYPにより2020年6月から2億8000万ドルで市場で売りに出されていたが、2020年第3四半期に、キャピタランド・ファンドマネジメントが運用するプライベートファンドに、S \$2億(2,162 psf NLA)で売却された。ABIプラザは、都市再開発庁(URA)の中央ビジネス地区(CBD)インセンティブスキームにより、多用途ビルへの再開発を通じて、延床面積(GFA)増加の恩恵を受けることになる。

• 産業用施設:2020年第3四半期の産業用施設は、取引件数は減少したが取引価格が非常に高額だったため、投資額は2倍以上のS\$3億9,700万となった。4件の取引のうち3件はS\$1億ドルを超えた。

最大の取引は、AIMS Apac リートが産業用施設セクターのポジションを積み上げるために、7ブリムストリートの物流倉庫をS\$1億2960万で購入した案件だった。既存のマスターリースでは利回りは約7%と予想されており、かなり魅力的な投資と考えられる。

続いて高額だったのは、26A アヤーラジャ・クレセントの取引である。同物件は、リートのメープルツリー・インダストリアル・トラストからリートのエクイニクスにS\$1億2500万で売却された。このビルは7階建てで、エクイニクスのためのビルド・トゥ・スーツのデータセンターとなっている。加えて、SLBディベロプメントは、2レンキー・ロードにあるタイホンセンターの所有権をS\$1億1,250万で取得した。

産業用施設セクターは、新型コロナパンデミック渦中においても 底堅い動きとなっており、特にデータセンターや倉庫の需要が高 まっている。

• 小売・商業施設: 2020年第3四半期の小売・商業施設の 投資額は、不動産全セクターのうち増加額が最大となり、S\$5 億5,000万となった。2020年第2四半期はS\$4,300万だっ た。2020年第3四半期の取引は1件だけ(関係者間取引) で、ショッピングモールのノースポイントシティ(サウスウィング)の 持分50%が、物件の算定評価額S\$11億に基づきフレーザー ズ・プロパティによりTCCグループの一部門に売却されたもの。フ レーザーズ・プロパティはTCCグループグループの傘下にある。

表 4: 2020年第3四半期の民間セクターの主な投資案件

Development	Remaining	Remaining Purchase price		Purchaser	Seller	
Development	tenure, yrs \$ mn		\$psf	Purchaser		
Office						
Robinson Point	Freehold	500.0	3,721 NLA	Unknown	Tuan Sing Holdings	
ABI Plaza	Freehold	200.0	2,162 NLA	CapitaLand fund entity	MYP	
Industrial						
7 Bulim Street	22 years	129.6	353 land area	AIMS Apac Reit	Titan (Wenya)	
26A Ayer Rajah Crescent	23 years	125.0	325 GFA	Equnix	Mapletree Industrial Trust	
Thye Hong Centre	Freehold	112.5	1,756 land area	SLB Development	Thye Hong Properties	
Retail						
Northpoint City (South Wing) (50% stake)	94 years	550.0	3,786 NLA	TCC Group	Frasers Property (related party deal)	

Source: Various sources

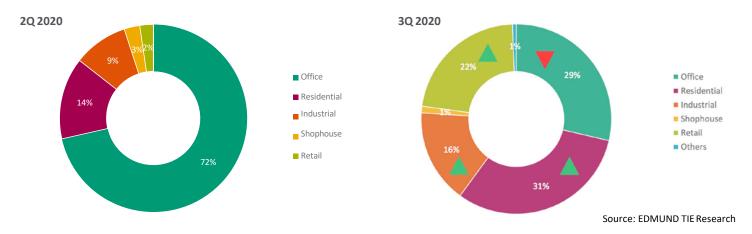
• 住宅: 2020年第3四半期の住宅投資額は、総投資額の31.4%を占め、2020年第2四半期の14.1%から大きく増加した(図2)。投資額は、3四半期連続で減少していたが、今期は前期比3倍のS\$7億7,800万となった。2020年6月19日からの内覧再開がそれを後押しした。2020年第2四半期に販売されたグッドクラスバンガローズ(GCB)とよばれる高級戸建住宅の販売は2件だけだったが、2020年第3四半期の販売戸数は8件となった。最大の取引は、ガーリックアベニューの敷地9,434㎡のフリーホールドGCBで、約S\$9,300万だった。同物件は、ウットラムホールディングスの創始者であるゴー・チェンリャン氏が購入したと報じられており、5-6件のバンガローに分割し再開発可能なほどの広さである。

GCB取引が活発だった一方で、住宅一括販売市場の取引にも回復がみられた。2020年第1四半期にカサソフィアが一括販売されたのに続き、2020年第3四半期には、2020年が2回目となるユエンシンマンションの一括販売が行われた。同物件の当初最低販売価格はS\$1,700万だったが、それを下回るS\$1,520万で売却された。これは不成功だった前回2018年の販売に続くもの。

また、320 バレスティアロードにある4階建て住宅兼混合用途ビルは2020年第3四半期に、コリビングスペースの運営を計画していたLHN リミテッドに S\$1,810万で売却された。LHNは以前、コリビングのプラットフォームを運営するハムレットと、カントンメントでハムレット物件の開発を行った。

2020年第3四半期の取引は改善し市場には回復の兆しが見られたが、足元の経済が低迷していることから依然として不確実性が存在する。コマーシャル・クレジット・ビューローが発表したシンガポール企業景況感指数によると、地元企業の2020年第4四半期の景況感見通しは、2020年第3四半期には改善したにもかかわらず、依然として厳しいものとなっている。しかし、2020年第4四半期のプロフェッショナルサービス、IT、製造業、金融などのセクターは若干改善すると予想されている。シンガポールが経済再開の次のフェーズに向けて準備を進め、ビジネス目的の短期滞在者を対象とし限定された事業活動を認めるグリーンレーン導入などの策が講じられる中で、市場での活動が活発化してきている外国人の投資家心理はより強気に傾く可能性がある。

図 2: アセットタイプ別投資額

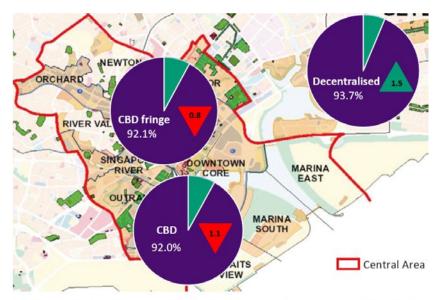


オフィス

オフィス需要と空室率

- エドモンド・タイ・リサーチによれば、2020年第3 四半期のネット・アブソープション(需要の純増 分)は34,746 ㎡減となり、引き続きマイナス圏 に留まった。2020年第3四半期の島内全体の オフィス物件の稼働率は、前期比0.3ポイント 低下し92.5%となった(図3)。これは主に、 中央ビジネス地区(CBD)のオフィススペース需 要の減少によるもの。 同地区の2020年第3四 半期の稼働率は1.1ポイント低下して92.0%と なった。大部分の従業員は2020年第3四半期 も引き続き、基本的に在宅勤務を行った。
- テクノロジーや金融セクターは2020年第3四半期の需要を下支えした(表5)。カナダの保険会社のサンライフは、シンガポールのワン・ラッフルズ・キー・ノースタワーに新たにオフィスを開設した。また、テクノロジーおよびeコマース大手のアマゾンは、アジアスクエアタワー1の3フロア、約8,361㎡を賃借したと報じられた。

図 3: 2020年第3四半期 オフィスの稼働率*と前期比(矢印)



* In-house estimates of purpose-built office developments and mixed-use premises with NLA of 20,000 sq ft and above

Source: URA, OneMap, EDMUND TIE Research

表 5: 2020年第3四半期の主要なテナントの動き

Building	Location	Tenant	Sector	Remarks	
Asia Square Tower 1	Marina Pau (CDD)	Interactive Brokers Group	Brokerage		
One Raffles Quay North Tower	Marina Bay (CBD)	Sun Life	Finance	New office in Singapore	
One Marina Boulevard	Raffles Place (CBD)	Ontario Teachers' Pension Plan Board	Finance		
Guoco Tower	Shenton Way/Robinson	QBE Insurance (Singapore)	Insurance	Relocation	
	Road/Tanjong Pagar (CBD)	Toyota Motor Asia Pacific	Motor Vehicles		

Source: Various sources

賃料

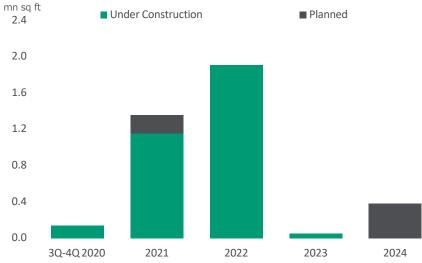
2020年第3四半期のオフィスセクターでは、多くのサブゾーンの平均月額賃料が前期比で下落した(表6)。CBDにおいては、シェントン・ウェイ / ロビンソン・ロード / タンジョン・パガーのプレミアムグレードのビルは、より新しく効率的なフロア構成になっているため、他のサブゾーンと比較すると概ね底堅く推移し、2020年第3四半期は前期比1.5%の低下に留まった。郊外のオフィスビルの平均月額賃料は、すでに競争が加速しているため、概ね安定した推移となった。

供給パイプライン

エドモンド・タイ・リサーチの推定によると、2020年第3四半期から2024年までの間に、およそ35万㎡の新たなオフィスが完成する見込みである(図4)。大半のオフィスは2022年に完成する予定となっている(49.7%、18万㎡)。供給パイプラインの半分以上がCBDにあり、26.9%がCBD周辺にある。CBDでは、アフロ・アジア・アイ・マークが2020年末までに完成する見込みで、フードデリバリーのデリバリーヒーローや、コワーキングスペースのザ・グレートルームなどが入居予定となっており、現時点の事前成約率は62%となっている。また、既存のHSBCビルの増改築は2021年に完了する予定で、WeWorkが全オフィススペースを占有する。

表6: 月額グロス賃料

図 4: オフィス物件のパイプライン



Source: EDMUND TIE Research

見通し

エドモンド・タイ・リサーチは、オフィス賃料は2020年の残りの期間において全体的に低下し、2021年初めにも弱含みで推移すると予想している。企業は、新型コロナパンデミックを背景に様々な働き方を検討している。テナントは、概ね短期間のリースを求めてはいるが、オフィススペースの需要は依然、全体としては損なわれていない。貸主は、リース条件やその他の設備や内装などのインセンティブに関し、より柔軟になる可能性がある。

ビジネスの現場では、より優れた通信ツールが採用され、プロセス改善が推進される中で、テクノロジー企業の成長は続くだろう。コワーキング市場では、市場が一層飽和状態となり、特にCBDにおいては、コワーキング会社の合併や統合が加速する可能性がある。

(S\$ per sa ft)

Landina	Cubacas	Cuada	20 2020	20 2020	(S\$ per sq ft)
Location	Subzone	Grade	2Q 2020	3Q 2020	Qoq change (%)
	Marina Bay	Premium	12.27	12.03	-2.0
	Raffles Place	А	10.47	10.26	-2.0
CBD		Premium	11.14	10.97	-1.5
	Shenton Way/Robinson Road/Tanjong Pagar	А	8.98	8.80	-2.0
		В	7.37	7.22	-2.0
	Marina Centre	Α	9.95	9.75	-2.0
	City Hall/Bugis	Premium	10.77	10.72	-0.5
	Orchard Road	*	7.05	7.05	0.0
Decentralised areas	Decentralised areas	*	8.94	8.84	-1.2
	Decentralised areas	*	6.03	6.03	0.0

* Ungraded office space Source: Various sources

産業用施設

市場概況

主要経済指標

製造業PMIは、7月、8月と2か月連続で景気拡大を示した(表7)。2020年8月は、工場の生産量拡大の加速や新規受注の増加が寄与した。しかし、製造業拡大のペースはやや鈍化した。一方、石油を除く輸出額(NODX)は、主に非電子製品セクターの寄与により増加した。PMIもNODXも、緩やかではあるが、製造業の改善を示している。

- 地政学的な緊張の高まりや反グローバル化の動きなどから、保護主義への傾斜のようなリスクが継続しており、グローバル・サプライチェーンがさらに混乱する可能性がある。こうしたリスクは、市場全体の回復に悪影響を与える可能性がある。
- JTCによると、2020年第2四半期の島内全体のネット・アブソープション(需要の純増分)は、20万㎡に増加した。2020年第1四半期は14万㎡だった。2020年第2四半期の複数ユーザー向け工場とビジネスパークのスペースの稼働率は前期比で低下したが、単一ユーザー向け工場スペースと倉庫スペースの稼働率は上昇した(図5)。

- 食品工場から多大なリース需要があった。SLBディベロップメントのマクタガート・フードリンクの28ユニット全てが確保されたと報じられた。サーキットブレーカーの期間は、飲食業者はデリバリーまたはテイクアウトのみが提供が可能だった。その結果、一部の大きなレストランチェーンは、セントラルキッチンを導入したり、店舗を統合したりするために産業用施設を確保した。また、eコマースの成長により、物流や倉庫セクターからの需要もあった。
- 2020年第3四半期の主なリースは以下の通り:
 - グローバル物流プロバイダーのパシフィック・インテグレーテッド・ロジスティクスが、8 トゥアス・サウスレーンに移転。
 - 建設業界で配管および電気工事を専門とするロイヤルズ・エンジニア リング&トレーディングも8トゥアス・サウスレーンに移転。

図 5: 民間産業用施設の施設タイプ別稼働率

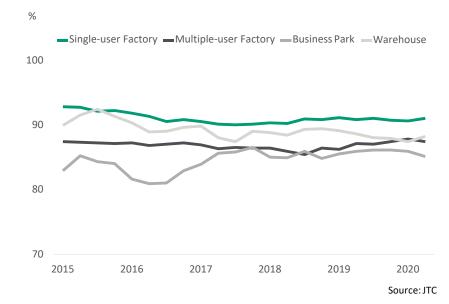


表 7: シンガポールのNODXとPMI

Key economic indicators	2Q 2020	3Q 2020	Key trends
NODX	16.1%	7.7% (Aug 2020)	 NODX grew by 7.7% in August 2020, after the 5.9% increase in July 2020. Growth was mainly in non-electronics sectors.
PMI*	48.0	50.1 (Aug 2020)	 The PMI declined by 0.1 points from 50.2 in July 2020 to 50.1 in August 2020. There were slower expansion rates in the indexes of both new exports and inventory.
			• The electronics sector PMI increased by 1.4 points to 50.6 in August 2020.

^{*} Reading above 50 indicates an expansion, while below 50 indicates a contraction.

Source: SIPMM

賃料

- エドモンド・タイ・リサーチによると、2020年第3四半期の月平均賃料は、上層階の複数ユーザー向け工場とハイテク産業用物件は下落したが、倉庫、物流、ビジネスパーク(中心地)は改善した(表8)。
- 例えば、2020年第3四半期の倉庫、物流の月平均賃料は、eコマースの堅調な需要やスーパーの在庫積み増しなどを背景に前期比0.5%上昇し、S\$0.15 / ㎡となった。

見通し

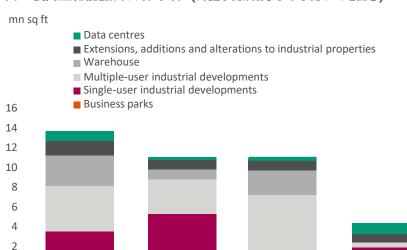
世界の製造業の見通しが改善する中、産業用施設セクターの見通しは徐々に明るさを増すとみている。しかし、回復の度合いは、産業用施設セクターのサブセクター間で異なると考えられる。例えば、オンラインショッピングや食料品の売上げ増加を背景に、小売業者は需要の増加に対応するために在庫を積み増せるよう、倉庫施設の拡張を望むだろう。産業用物件の需要も、ロケーションとフロアプレートの効率性に大き〈依存するため、輸送拠点に近〈効率的なフロアプレートを備えた産業用物件は、テナントを引き付ける上でより大きな優位性があるとみられる。古い物件の貸主は、この休止期間を利用して物件をアップグレードし、市場が回復した際の需要に対応することが可能となる。

供給パイプライン

2020年第2四半期時点で、2020年第3四半期から2023年までの供給パイプラインは、379万㎡となっており、年平均では109万㎡で、3年間の年平均の111万㎡と同程度となっている。

パイプラインの約33.8%が2020年第3-4四半期に完成し、2021年には27.5%が完成する(104万㎡)。複数ユーザー向け工場がパイプラインの34.9%を占めた(図6)。SB(アイパーク)インベストメントのソラリス@タイセンは、9万㎡で最大の複数ユーザー向け工場となっている。同物件は、軽量でクリーンな製造を行う企業に適している。

図 7:民間産業用施設のパイプライン (計画承認済および未承認GLSを含む)



2021

Source: EDMUND TIE Research

2022

表 8:平均月額グロス・賃料(島全体)

(S\$ per sq ft)

2023

				(35 pci 34 it)
Industrial type*	Subcategory	2Q 2020	3Q 2020	Qoq change (%)
Baulain In consultanton.	First-storey	1.84	1.84	0.0
Multiple-user factory	Upper-storey	1.35	1.32	-2.0
Warehouse/logistics	Overall	1.58	1.59	0.5
High-tech industrial	Overall	2.95	2.92	-1.0
Business park	Central Region	4.87	5.00	2.5
	Suburban	3.68	3.68	0.0

3Q-4Q 2020

Source: EDMUND TIE Research

EDMUND TIE RESEARCH

0

^{*} In-house estimates of key selected private industrial premises.

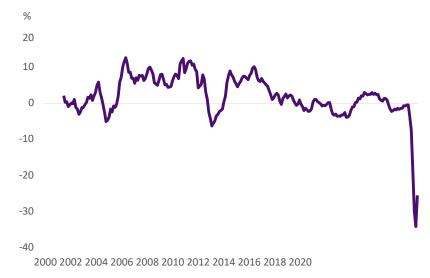
小売·商業施設

市場概況

主要経済指標

- シンガポール再開のフェーズ2が2020年6月19日に開始され、小売店が営業を開始し店内での飲食が許可された。しかし、全体的な小売売上高は依然として新型コロナ前の水準に戻っていない。
- 多くの小売業者は、この困難な時期において買い物客をショッピングモールに呼び戻すため、様々なプロモーションを展開している。例えば、オーチャードのショッピング街は、独立記念日の週末には大混雑となり、プロモーションを提供していたタングス百貨店のような人気店の外には長蛇の列ができた。
- また、ショッピングモールも、オンラインにおける存在感を増してきている。マリーナ・スクエアは、eコマースのラザダと組んで、テナントと協力しながらアプリに仮想ショッピングモールを立ち上げた。フレーザーズ・プロパティー・リテールも、フレーザーズをストアと称するeコマースマーケットプレイスを立ち上げ、テナントや消費者にストア・トゥ・ドア・エクスペリエンスを提供している。
- 貸主も、非従来型のテナントに物件を提供している。コワーキングスペースを運営するジャスト・ゴーは、クロス・ストリート・エクスチェンジとマリーナ・スクエアに拠点を構えた。また、2020年第4四半期には、センターポイントに別の拠点をオープンする予定である。さらに、2020年5月には、メンバーを留めておくために15%-30%のレンタル払い戻し金を提供した。
- 2020年6月の小売売上高(自動車を除く)の3年間移動平均はマイナス34.1%だったが、2020年7月はマイナス25.4%に改善した(図7)。シンガポール再開のフェーズ2でショッピングモールや小売業者が導入した様々なプロモーションは、小売売上高の増加を下支えした。

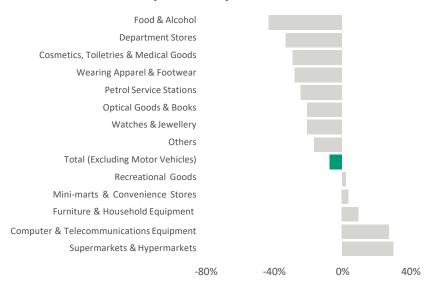
図 7: 小売売上高 (除く自動車) 指数、前年同期比



Source: Department of Statistics Singapore

 2020年7月に最も低迷したセクターは食品・飲料サービス及び百貨店だった (図8)。一方、コンピューター・通信機器、家具・家電セクターは前年同期 比でプラスとなった。2020年7月の小売売上高(自動車を除く)は全体で、 前年同期比マイナス7.2%となった。

図 9:食品・飲料サービス指数(2020年7月)、前年同期比



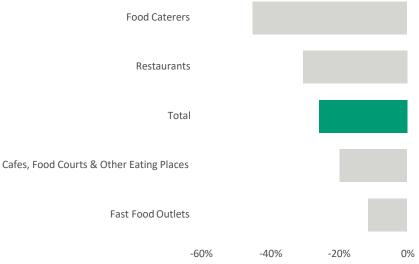
Source: Department of Statistics Singapore

2020年7月の食品・飲料の売上げは、前年同月比25.7%減となり、フードケータリングが前年同月比45.1%減と最も大きな打撃を受けた。

民間需要と稼働率

 エドモンド・タイ・リサーチによれば、2020年第2 四半期の島全体のネット・アブソープションは、 2020年第1四半期のマイナス5万㎡からさらに 減少しマイナス7万㎡となった。2020年第2四 半期の稼働率は、前期比1.9%低下し 88.9%となった。

図 11: 食品·飲料指数 (2020年7月), 前年同期比



Source: Department of Statistics Singapore

	Orchard/Scotts Road (OSR)	Other city areas¹ (OCA)	Fringe/Suburban areas ² (FSA)
Net absorption	• Retail net absorption in Orchard/ Scotts Road reversed to -99,000 sq ft in 2Q 2020, from 5,000 sq ft in 1Q 2020.	 Net absorption in Other City Areas stayed in negative territory for the second consecutive quarter, registering -243,000 sq ft in 2Q 2020. 	 Net absorption in Fringe/Suburban Areas contracted further to -456,000 sq ft in 2Q 2020 from -202,000 sq ft in 1Q 2020.
Occupancy	• The occupancy rate contracted by 1.2% pts qoq to 90.8% in 2Q 2020 (Figure 10).	• Occupancy trended downwards by 1.9% pts q-o-q to 88.3% in 2Q2020.	 Occupancy rates declined by 2.1% pts q-o-q to 88.8% in 2Q 2020.
Openings (3Q 2020)	 Luke Lobster at Shaw House Lemak Boys at Shaw Centre Decathlon at The Centrepoint Joy Luck Teahouse at ION Orchard 	Apple at Marina Bay SandsButter Bean at FunanShake Shack at Suntec City Mall	 ChaTraMue at Paya Lebar Quarter Koung's Wanton Mee at Jem
Closures (3Q 2020)	Esprit (all outlets)	Antoinette at Millenia WalkThe Pelican at One Fullerton	 Topshop and Topman at VivoCity Naiise at Paya Lebar Quarter Tokyu Hands at Westgate Robinson at Jem

¹ Other City Areas refer to Downtown Core and Rest of Central Area

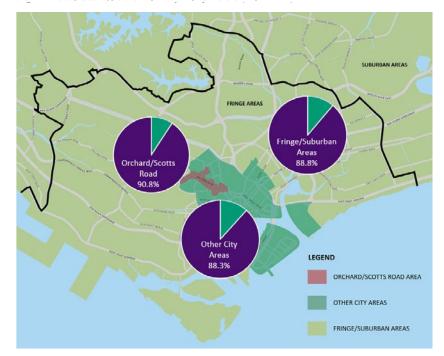
Source: EDMUND TIE Research

² Fringe/Suburban Areas refer to Fringe Areas and Suburban Areas (Outside Central Region)

賃料

小売・商業施設の各サブゾーンにおいて、2020年第3四半期の周辺/郊外エリアの1階部分の月額賃料は、落ち込みが最も少なく前期比1.0%の低下となった。これは、基本的に在宅勤務が継続していたため、住宅地への近さに下支えされたものである。また、1階部分の小売店は、上層階の小売店と比較してロケーションに優れており、目につきやすくなっている。2020年第3四半期のその他の各サブゾーンは、前期比2.0%下落した。

図 10: 商業施設稼働率(2020年第2四半期)



Source: EDMUND TIE Research

表 9:平均月額グロス賃料

(S\$ per sq ft)

Location	Level	2Q 2020	3Q 2020	Qoq change (%)
Orchard/Scotts Road (OSR)	First storey	38.03	37.27	-2.0
	Upper storey	16.32	16.00	-2.0
Other city areas (OCA)	First storey	19.85	19.45	-2.0
	Upper storey	10.03	9.83	-2.0
Fringe/Suburban areas (FSA)	First storey	30.27	29.97	-1.0
	Upper storey	17.38	17.03	-2.0

Source: EDMUND TIE Research

供給パイプライン

エドモンド・タイ・リサーチでは、2020年第3四半期から2023年までの島全体の純賃貸可能面積

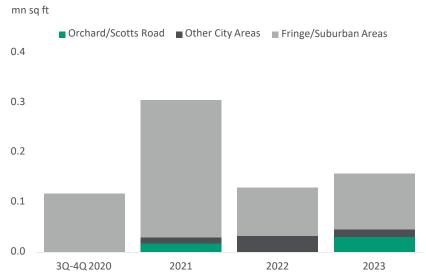
(NLA) は約7万㎡(年間2万㎡)になると予想している。3年間の年間平均供給面積である9万㎡と比較すると、かなり低い水準に留まる見込みである。供給パイプラインの大部分(43.0%)は2021年末までに完成する予定となっている(図11)。そのうちの一つは、i12カトン・ショッピングモールである。

見通し

エドモンド・タイ・リサーチでは、小売・商業施設市場は引き続き低迷し、小売・商業施設物件の需要は減少し続けると予想している。オーチャード/スコッツロードの小売は、観光客の減少により引き続き弱含むとみられる。同様に、都市部のその他の地域では、人々は基本的に在宅勤務を継続していることが、小売の重しとなるだろう。人々が徐々にオフィスに戻るにつれて、CBD地区の小売売上は回復するとみられる。しかし、シンガポールへの外国人訪問客が制限されていることから、オーチャード/スコッツロードサブゾーンの小売は、厳しい状況が続くだろう。

新型コロナパンデミックは、小売業界の変革を加速させるだろう。より多くの企業がオムニチャネルアプローチを提供している中で、小売業者は補完的なオンライン及びオフラインのサービスを確保する必要がある。また、需要の減少により、小売・商業施設物件のオフィス用途への転換が増加している。

図 11:小売・商業施設物件パイプライン



Source: EDMUND TIE Research

住宅

市場概況

主要経済指標

- 2020年第3四半期の都市再開発庁 (URA)の速報値によると、民間住宅価格は、 2020年第2四半期の前期比0.3%から、前期 比0.8%へと引き続き上昇した(表10)。これ は、戸建住宅セグメントの上昇率が2020年第2 四半期は横ばいだったものが、2020年第3四半 期には前期比3.8%の上昇となったことによるもの である。
- 民間集合住宅の価格は、2020年第2四半期は 0.4%の上昇だったが、2020年第3四半期は 横ばいとなった。中心地域(RCR)では 3.3%、郊外地域(OCR)では1.7%の上昇と なった。一方、中核地域(CCR)は、2020年 第2四半期の2.7%の上昇から、4.9%の下落に 転じた。
- 2020年第2四半期の住宅ローンの貸出しは、 4四半期連続で増加し、前年同期比9.7%の 増加しとなった(図12)。しかし、前期比ベースでは、景気の低迷、雇用の不安定さ、内覧禁 止などを背景に、5.0%減少した。
- URAは2020年9月28日、購入オプション (OTP)の期限が切れてから12か月以内に、 ディベロッパーが同一物件の同一購入者にOTPを 再発行することを禁止した。OTPを再発行するために購入者と事前に合意をかわすことも禁止された。この措置は、足元の経済が不確実な中において、ディベロッパーの販売価格の信頼性の向上及び住宅購入における慎重さを促進することを目的としたものである。

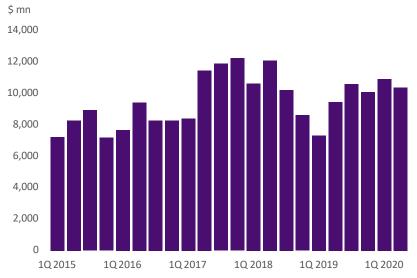
表 10: URA 住宅価格指数

Type/Market segment	2Q 2020	3Q 2020*	qoq % chg
All Residential property	152.6	153.8	0.8
Non-Landed property	148.7	148.7	0
CCR	134.6	128	-4.9
RCR	150	155	3.3
OCR	177.4	180.4	1.7
Landed property	170.3	176.8	3.8

^{* 3}Q 2020 private residential price index are based on URA flash estimates.

Source: URA

図 12: 新規住宅ローン融資額



Source: Monetary Authority of Singapore

- しかし、購入者がOTPを行使する前に必要な手配を完了する ために追加の時間が必要な場合、購入者またはディベロッパー は、両者の合意を条件として、OTPの行使日から最大12週間 まで権利行使期間の延長を申請できる。
- 新築住宅: 新築住宅の販売件数は、内覧の再開や販売の増加により2020年第3四半期の民間住宅市場の約半数を占め、3,670件に達した。2020年9月の新築住宅の販売件数は5ヶ月連続で増加し、1,329件となった。前月比では5.6%の増加、前年同期比では4.6%の増加だった。
- これは、株式市場はボラティリティが高まっており、景気の先行きは不透明な中、販売件数の増加により選択肢が広がりをみせたことから、住宅の購入者は、低金利が継続する環境において安定資産を求めたことによるものとみられる。
- 2020年第3四半期には、6つの新築住宅販売があった (表
 - 11)。2つのプロジェクトは、価格設定に競争力があったため、成約率は60%超となった。ディストリクト14のフリーホールドプロジェクトのNoMaは、50ユニットのうち36ユニットが販売され成約率は72%となった。ワンベッドルームユニットは先行販売期間中に完売し、全ユニットのうち66%が販売された。NoMaの価格レンジはS\$137-168/㎡だった。

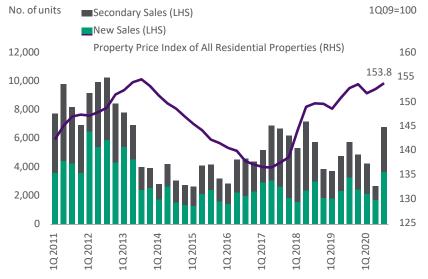
表 11: 2020年第3四半期に販売開始された民間集合住宅販 (除くエグゼクティブ・コンドミニアム)

Development	Property type	Developer	Tenure	Total units in project	No. of units launched	No. of units sold	Prices \$ psf
CCR							
Mooi Residences	Non-landed	Wenul HL	Freehold	24	24	3	2,535 - 2,669
RCR							
Forett at Bukit Timah	Non-landed	Qingjian Realty	Freehold	633	300	236	1,647 - 2,120
Penrose	Non-landed	Hong Leong Holdings and CDL	99 yrs	566	566	341	1,396 - 1,856
Verdale	Non-landed	COLI Singapore and CSC Land	99 yrs	258	78	34	1,607 - 1,855
Myra	Non-landed	Selangor Dredging Berhad	Freehold	85	85	15	2,016 - 2,273
NoMa	Non-landed	Macly Group	Freehold	50	50	36	1,480 - 1,808
OCR							
Landed housing development	Landed	Global Dragon	Freehold	9	9	1	2,261

Source: URA

- また、ペンローズ(14区)の新規販売も活況だった。全566ユニットのうち、約341ユニット(60.3%)が販売開始の週末に販売されたと報じられており、足元の市場環境を踏まえると注目に値する。2020年第3四半期末時点で、389ユニットが売却済となっている。多くの住宅購入者が、S\$百万未満の1-2ベッドルームユニットに買い意欲を見せた。
- **再販住宅**:2020年第3四半期の販売件数は、2020年第2四半期の951件と比較して3倍以上の3,149件となった。これは内覧が再び許可されたことによるもの。新型コロナの影響による建設の遅れにより、住宅購入者が再販市場を検討した可能性もある。
- ハングリー・ゴースト・フェスティバルの時期と重なったにも関わらず、2020年第3四半期の民間住宅総販売件数は、6,819件となり、2020年第2四半期の2,664戸から大幅に増加した。前年同期比では、5,763件から18.3%の増加となった(図13)。
- 国境が閉鎖されていたにも関わらず、外国人からの需要は回復した。2020年第3四半期に、外国人は225件の民間住宅を購入した。これは2020年第2四半期と比較すると89%の増加であり、2020年第1四半期の216件さえも上回った。
- 民間賃貸住宅市場: 2020年第3四半期の 総賃貸件数は、2020年第2四半期には前期 比でマイナスだったものが、26,462件に回復し た(図14)。しかし、海外駐在員の雇用市場 が悪化する中、賃貸件数は、2019年第3四半 期と比較して2.1%低下した。賃貸需要は弱含 んでおり、2020年第3四半期の賃料は下落す るとみられる。

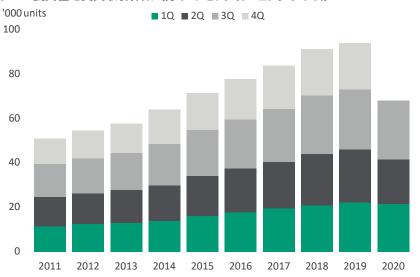
図 13: 民間住宅販売件数 (除くエグゼクティブ・コンドミニアム)、URA全住宅価格指数



Note: 3Q 2020 property price index is based on URA flash estimates.

Source: URA

図 14: 民間住宅賃貸取引件数 (除くエグゼクティブ・コンドミニアム)



Source: URA

 2020年第2四半期時点の供給パイプラインは 約52,100件となっている。その大部分は、 2022年から2023年に完成する予定である (図15)。2020年下半期には約1,459件が 完成する予定である。パイプラインの約39% (約21,113件)が売却済で、残りの62% (約31,942件)は未販売となっている。3年 間の年間平均販売件数は約8,900件であり、 同データに基づけば、未販売件の販売が完了するには約3.6年かかる。

図 15:パイプラインにある民間住宅の件数(除くエグゼクティブ・コンドミニアム)



Source: URA

見通し

- 足元のOTP再発行の禁止により、住宅購入者はより慎重になっており、2020年第4四半期の新築住宅販売件数はやや減少する可能性がある。しかし、新築住宅販売件数は、住宅購入者の実需と今後の販売の着実なペースに下支えされると見込まれる。
- 足元の景気が低迷しているにも関わらず、低金利環境と高い流動性がエンドユーザーの需要を後押ししている。シンガポール経済が再開の次のフェーズに入り、より多くのグリーンレーンが導入されるにつれて、外国需要はさらに上向くとみられる。これにより、外国人投資家は、シンガポールにおける不動産取得に対しより強気に傾く可能性がある。

CONTACTS

Ong Choon Fah Chief Executive Officer +65 6393 2318 choonfah.ong@etcsea.com

PROFESSIONAL SERVICES

Valuation Advisory

Poh Kwee Eng Executive Director Regional Head of Valuation Advisory +65 6393 2312 kweeeng.poh@etcsea.com

Nicholas Cheng Executive Director +65 6393 2317 nicholas.cheng@etcsea.com **Property Tax Advisory & Statutory Valuation**

Ng Poh Chue **Executive Director** +65 6393 2515 pohchue.ng@etcsea.com

Research & Consulting

Ong Choon Fah Chief Executive Officer +65 6393 2318 choonfah.ong@etcsea.com

Lam Chern Woon Senior Director +65 6393 2340 chernwoon.lam@etcsea.com Hospitality

Nicholas Cheng Executive Director +65 6393 2317 nicholas.cheng@etcsea.com

Tay Hock Soon Senior Director +65 68870088 tayhs@treetops.com.sg **Property Management**

Kwok Sai Kuai Executive Director Regional Head of Property Management +65 6417 9229 saikuai.kwok@etcsea.com

Paul Wong Senior Director +65 64179225 paul.wong@etcsea.com

AGENCY SERVICES

Investment Advisory

Ong Choon Fah Chief Executive Officer +65 6393 2318 choonfah.ong@etcsea.com

Poh Kwee Eng Executive Director +65 6393 2312 kweeeng.poh@etcsea.com

Auction & Sales

Nicholas Cheng Executive Director +65 6393 2317 nicholas.cheng@etcsea.com

Jov Tan Senior Director +65 6393 2505 joy.tan@etcsea.com Swee Shou Fern Executive Director

+65 6393 2523 shoufern.swee@etcsea.com

Tan Chun Ming **Executive Director** Regional Investment Advisory +65 6393 2360 chunming.tan@etcsea.com

Residential

Margaret Thean Executive Director Regional Head of Residential +65 6393 2383 margaret.thean@etcsea.com

Karen Ong Senior Director +65 6393 2366 karen.ong@etcsea.com

Business Space & Retail

Chua Wei Lin **Executive Director** Regional Head of **Business Space** +65 6393 2326 weilin.chua@etcsea.com

China Desk

Ong Choon Fah Chief Executive Officer +65 6393 2318 choonfah.ong@etcsea.com

Tan Chun Ming Executive Director +65 6393 2360 chunming.tan@etcsea.com

REGIONAL OFFICES

Malaysia

Eddy Wong Managing Director +603 2024 6380 eddy.wong@ntl.my

Thailand

Ong Choon Fah Chief Executive Officer +65 6393 2318 choonfah.ong@etcsea.com

Punnee Sritanyalucksana Chief Operating Officer +66 2257 0499 ext 101 punnee.s@etcthailand.co.th

Editor:

Saleha Yusoff **Executive Director** Regional Head of Research & Consulting +603 2161 7228 ext 302 saleha.yusoff@etcsea.com

Authors:

Lam Chern Woon Senior Director Research & Consulting +65 6393 2340 chernwoon.lam@etcsea.com Leong Kin Mun Assistant Manager Research +65 6393 2548 kinmun.leong@etcsea.com

For more information, please contact us atresearch.sg@etcsea.com.

Disclaimer: The information contained in this document and all accompanying presentations (the "Materials") are approximates only, is subject to change without prior notice, and is provided solely for general information purposes only. While all reasonable skill and care has been taken in the production of the Materials, EDMUND TIE (the "Company") make no representations or warranties, express or implied, regarding the completeness, accuracy, correctness, reliability, suitability, or availability of the Materials, and the Company is under no obligation to subsequently correct it. You should not rely on the Materials as a basis for making any legal, business, or any other decisions. Where you rely on the Materials, you do so at your own risk and shall hold the Company, its employees, subsidiaries, related corporations, associates, and affiliates harmless to you to and any third parties to the fullest extent permitted by law for any losses, damages, or harm arising directly or indirectly from your reliance on the Materials, including any liability arising out of or in connection with any fault or negligence. Any disclosure, use, copying, dissemination, or circulation of the Materials is strictly prohibited, unless you have obtained prior consent from the Company, and have credited the Company for the Materials. © EDMUND TIE 2020







our

visit

account.

