

東南アジア不動産市場の見通し 2020年第4四半期



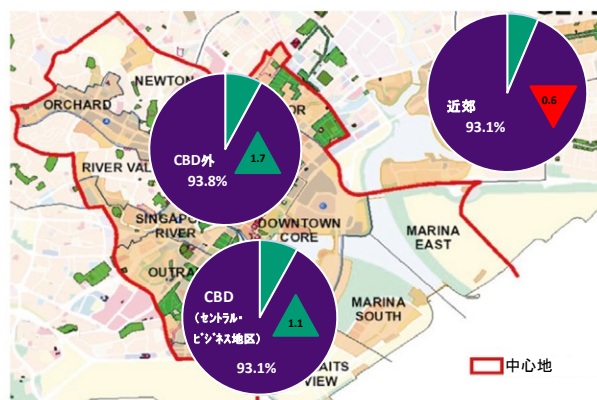
シンガポール

✓ 経済再開に伴い商業活動に回復がみられる

オフィス

- ・ オフィス市場は、新型コロナのワクチン接種の開始に伴い徐々に改善するとみている。

2020年第4四半期 オフィス稼働率 (矢印は前期比)



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

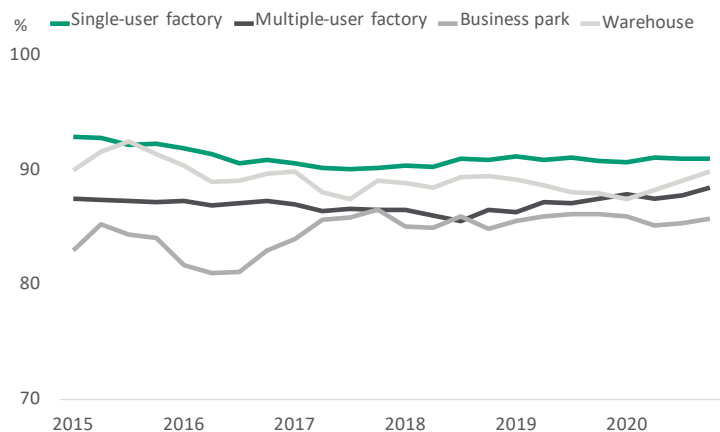
Source: URA, OneMap, EDMUND TIE Research

- ・ サークイブレイカーが講じられて以降拡大している在宅勤務も、地域分散化を後押しする可能性がある。
- ・ グーグルの共同創業者であるセルゲイ・ブリン氏が個人資産を管理するためのファミリーオフィスをシンガポールに設立したと報じられたが、これは、シンガポールが引き続き金融ハブとして投資家の信頼を得ていることを示すものといえる。
- ・ コワーキングスペースは、長期リースに縛られることなくオフィススペースのニーズに柔軟に対応できるため、引き続き好まれるとみられる。

産業用施設

- ・ 倉庫の需要は、コロナ渦において台頭したeコマースに下支えされるとみている。より迅速な配送、効率性、低コストというニーズを満たすために、さらに多くのロジスティクス施設とフルフィルメントセンターが必要となるためである。
- ・ 精密工学、バイオケミカル、メディカルテクノロジー、情報通信のような高付加価値製造業の成長に支えられ、製造業の見通しがより明るいものとなっている。経済は不確実ではあるが、シンガポール政府はインダストリー4.0の推進に着手し、先進製造業の後押し継続に取り組んでいる。
- ・ 工場用地と比較して、供給が限られ需要が逼迫しているビジネスパーク、ハイテク、倉庫用地などの賃料が特に上昇すると予想される。

民間産業用施設の施設タイプ別稼働率



Source: JTC

小売・商業施設

- ・ 新型コロナ感染拡大により、多くの小売業者は2020年に店舗を閉鎖することを余儀なくされた。より多くの消費者が、実店舗ではなく配送サービスを選択する中、従来型の小売業者はオンライン販売に移行している。
- ・ 2021年に向けて、消費者が収入とシンガポール経済の回復に自信を深めれば、小売業者の見通しはより明るいものとなるだろう。
- ・ 体験型小売が一層加速しており、小売業者は消費者を引き付けて店舗をひいきにし続ける方法を見出している。また、企業は、デジタル戦略を再検討し、最適なマルチチャネル戦略を導入し、実店舗とeコマースを結びつけている。

住宅

- ・ 2020年上半期に需要が急落したが、下半期には回復し、戸建ておよび集合住宅の両方で堅調な売上を記録した。
- ・ 都市再開発庁 (URA) が購入オプション (OTP) 再発行に関する新たな方針を導入したにも関わらず、住宅購入者はそれに適応し資金を管理するものとみられる。財政状態がより良好な住宅購入者は需要を増加させる引き金となるだろう。
- ・ 5年間の最低入居期間 (MOP) が到来するフラットの数が増加すると予想されている。金利が低水準で推移していることと相まって、住宅需要を下支えするとみられる。
- ・ 新型コロナのワクチン接種が加速する中、国内および海外投資家の市場センチメントは引き続き改善するとみている。

バンコク

- ✓ **新型コロナ感染拡大により不動産市場は減速しているが、2021年の後半には、政府の景気刺激策により市場センチメントは回復する見通し**

オフィス

- 2021年第1四半期の供給は増加するとみている。新型コロナの感染拡大が続いてはいるが、複数の新規物件の建設進捗率は90%完了となっており、第1四半期に完成する予定となっている。
- オフィスビルのディベロッパーは、新型コロナ感染拡大の状況を注意深くモニターし、足元の市場の要望に合わせてビジネス戦略を再考する必要がある。テナントは、ソーシャルディスタンスを確保するために柔軟でより良い職場環境を望んでおり、ビルのコンセプトや内部設備はそうした要求への対応が必要となる。
- オフィススペースの需要は、わずかに縮小するとみられる。国が新たな感染拡大を封じ込めるのに時間がかかるほど、より多くのビジネスが閉鎖される可能性が高くなる。
- CBD地区およびCBD地区外のオフィスビルの平均募集賃料は、オフィススペースの需要減少により低下するとみられる。一部の家主は、高い稼働率を維持するために、新型コロナ感染拡大により業績が大きく打撃を受けているテナントに賃料の免除や割引を提供している。

小売・商業施設

- 2021年第1四半期の小売・商業施設市場は、新型コロナ感染の再拡大および国内・海外の景気後退により減速する見込み。
- ショッピングモールのような公共の場所ではウイルスに感染する恐れがあることや、政府が人々に家に滞在するよう促していることなどから、客足は減少するだろう。
- 新型コロナ感染が再拡大していることにより、新物件のオープンは、国内でワクチンが広く行き渡るまでは延期されるとみられる。企業および消費者は、国にワクチンが到着し、広く行き渡ることにより、2021年の後半には自信を取り戻すとみられる。また、政府の景気刺激策と救済策は、小売・商業施設の回復をさらに下支えするだろう。
- 家主が特定のテナントに賃料の割引を提供していることから、ダウンタウンおよびミッドタウンの小売・商業施設の平均賃料は10~15%低下する見込み。こうした中、小売業者は、売り上げを伸ばすためにオンラインプラットフォームを開設している。
- 小売・商業施設市場は、2021年の後半にモメンタムが強まるとみられる。中小企業と個人を支援する政府の景気刺激策および再興策は、個人消費を刺激するだろう。しかし、ワクチンの接種は、広範に、感染拡大を抑制するのに十分なスピードをもって行う必要がある。

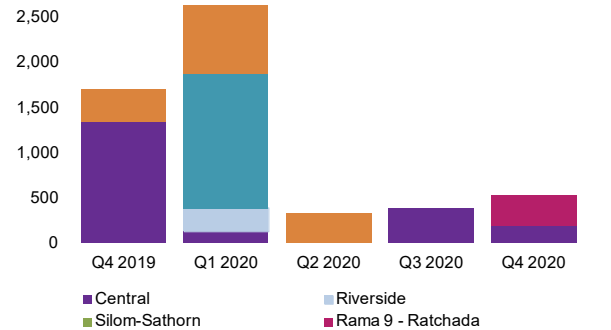
住宅

- CBD地区の高級コンドミニアムの販売は、新型コロナ感染再拡大

の状況が緩和され、ワクチンの接種が国民の大多数に十分に行き渡るまで中断されるとみられる。

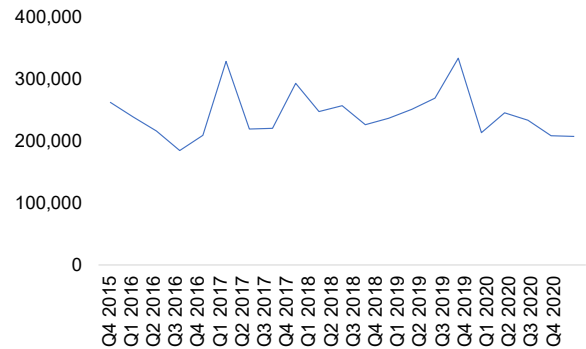
- ディベロッパーは、新型コロナ感染再拡大により、ビジネスの継続性を確保するためのオンラインチャネルの必要性を痛感した。大半のディベロッパーは、購入決定が減少していることに対応し、2021年に新規物件販売数を削減する可能性がある。

バンコク CBD地区コンドミニウム新規販売数 (ユニット)



Source: EDMUND TIE Research (Thailand)

バンコク CBD地区コンドミニアムの価格 (㎡あたり)



Source: EDMUND TIE Research (Thailand)

- バンコクのコンドミニウム市場の需要は、実際に住宅需要がある購入者と地元の投機目的の購入者が引き続きターゲット層になるとみられる。世界で新型コロナ感染拡大が長期化していることにより、多くのディベロッパーは、海外投資家ではなく国内需要に焦点を合わせると考える。2021年のバンコクのコンドミニアムの需要の方向性は2つの主要な要因により決定されるだろう。1) 国内および海外の新型コロナ感染拡大の状況 2) 人々の購買力および支出決定に直接関連する国内の雇用状況
- 景気の先行きは依然として不透明であり失業者数の増加が予想されるため、一部の住宅所有者がユニットを手放し、すでに低迷している流通市場の供給を増加させる可能性がある。新規物件の販売を予定しているディベロッパーは、特に中・低価格帯の市場では、実需に注力する可能性がある。
- 新型コロナ感染拡大の影響により、一部のディベロッパーは、CBD地区におけるコンドミニウムについて、換気の良さやフロア当たりのユニット数減らすなど、物件の特徴を見直し始めた。デジタルテクノロジーを活用し、ロビーエリア、エレベータ、共有部分にタッチレスの設備を導入し居住者に衛生的で安全な環境を提供している。
- コンドミニアムの新たな購入者は、専門的なビル管理およびメンテナンスを優先するとみられる。今後1-2年は、高級で専門的なホスピタリティサービスを提供するホテルブランドが運営する高級コンドミニウムが増加するとみている。

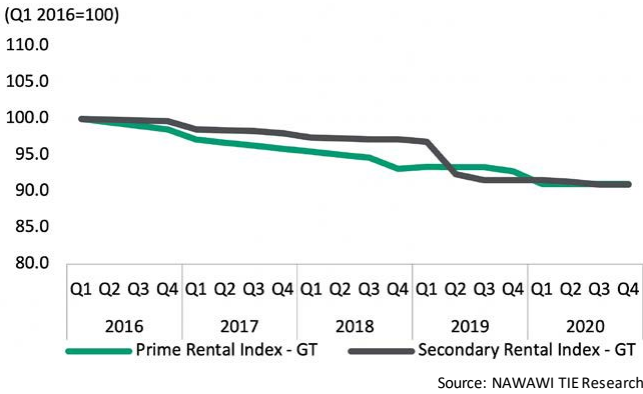
クアラルンプール

✓ 経済が回復基調にある中、不動産市場は慎重ながらも明るさを取り戻している

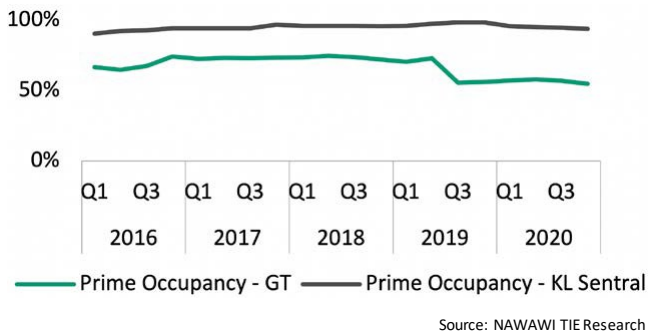
オフィス

- 10月以降条件付き活動制限令（CMCO）が施行されたことで、第4四半期のリース市場の動きは限定的となった。企業は、オフィススペースの利用戦略について検討を続けている。

オフィス賃料 新規&流通市場 - KLゴールドトライアングル



新規供給オフィス物件稼働率



- 足元のリース市場が低迷する中、一部のオフィスビルの所有者は、建物のアダプティブユース戦略を取り入れている。オフィスビルのアムバンク・グループ・リーダーシップ・センターは、客室数180のホテル・インディゴ・クアラルンプール・オン・ザ・パークに改装され、2023年にオープンすると報じられた。この方式を用いることで、住宅、高齢者コミュニティ施設、ヘルスクア施設などへの用途転換も見込める。

- オフィス市場は引き続きテナントの買い手市場であり、家主の交渉力はさらに低下する可能性がある。今後も、オフィス市場の見通しは引き続き厳しいものとなり、大量の供給によりさらに悪化するとみている。

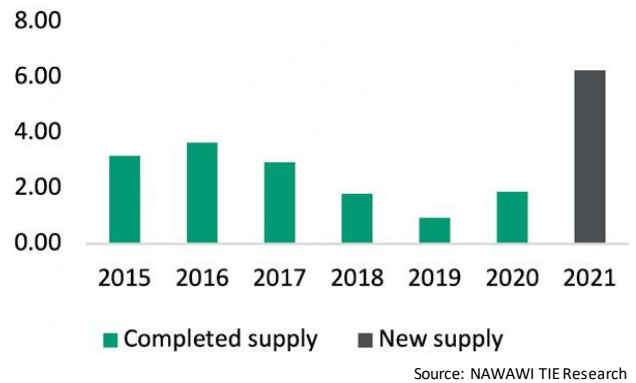
小売・商業施設

- 国内では新型コロナ感染拡大が続き収束が見えない状況となっており、人々は消費行動および支出に対し警戒を続けている。先行きの不確実性から、消費は十分なレベルに達していない。

- 小売業者は、業界回復の道筋が依然として不透明なことから、ビジネスの拡大計画には一層慎重になっている。渡航禁止措置が敷かれていることにより海外ブランドの意思決定は遅れており、ショッピングモールの運営者は空きスペースを埋めるのに苦労している。

- 市場調査会社リテール・グループ・マレーシア（RGM）は、2020年第4四半期の小売売上高は、2四半期連続の減少のマイナス18.1%となり、年間ではマイナス15.8%になると予測している。しかし、2021年はワクチン接種開始により消費者心理が改善し、小売売上高は4.9%増加するとみている。

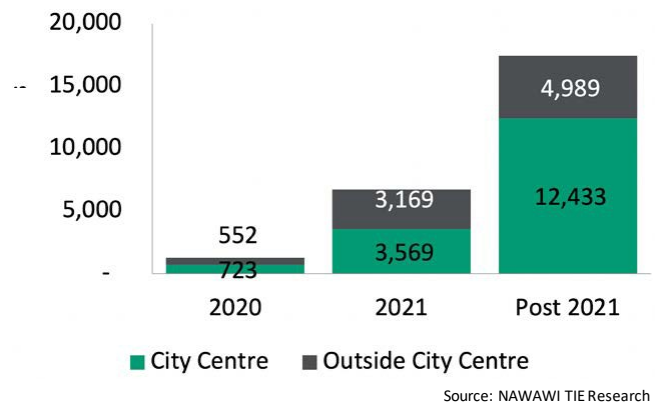
クアラルンプール小売・商業施設物件供給パイプライン (NLA, 百万平方ft)



住宅

- 市場センチメントは依然として冷え込んでおり様子見の姿勢が広がる中、高級物件の需要は引き続き低迷し、手頃な価格の物件を中心とした動きが継続するとみられる。

クアラルンプール高級コンドミニアム供給数 (ユニット)



- 2021年は、経済再開に伴い、住宅市場は緩やかに回復してくるとみている。経済が順調に回復し、政府の経済成長見通しが改善されるにつれ、市場センチメントは上向くと考える。ワクチンの接種が広がっていることやニューノーマルの生活様式が浸透している中、人々は自信を回復し、住宅市場は徐々に持ち直してきている。しかしながら、新型コロナ感染が再拡大すれば、封じ込め措置が導入され、回復を妨げる可能性がある。



谷澤総合鑑定所

The Tanizawa Sōgō Appraisal Co.,Ltd.

当レポートはエドモンド・タイ社（Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd）が作成したレポートの抜粋版です。



エドモンド・タイ社は、シンガポールに本社を置きマレーシアとタイに拠点を有し、400名以上の専門家を擁する、総合的な不動産コンサルティング会社です。

株式会社谷澤総合鑑定所とエドモンド・タイ社は、Asia Networkを通じた協力関係にあります。それにより、現地における豊富な経験と専門知識をグローバルベースでお客様にお届け、最良のサービスを提供することを可能としています。

当レポートについてのお問い合わせ:

cveva@tanikan.co.jp

重要なお知らせ

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、株式会社谷澤総合鑑定所が翻訳・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。