



VINACOMPASS

アジア太平洋地域の経済は 2021 年下半期から明るい兆しを見せ始めている。

2021 年 9 月 6 日



アジア太平洋地域の不動産市場は 2021 年後半も回復を続け、投資活動が大幅に増加し、2022 年には小売賃料が安定し、オフィスリース需要は徐々に回復する見込みです。

多くの市場で新しい制限措置を講じた Covid-19 は、今後 12 か月間、特にアジアの新興経済国にとって、アジア太平洋地域の経済と不動産市場に影響を与える大きなリスクであり続けます。

CBRE アジアパシフィックのリーダーシップグローバルヘッド兼リサーチヘッドの Henry Chin 博士によると、「我々は、アジア太平洋地域の政府が、脆弱な回復期にある経済を支えるために、適切な金融政策を維持することを期待する。全体として、低金利環境は、不動産などの蓄積された収益性の高い資産への継続的な投資を引き続き推進し、投資取引量が賃貸活動をはるかに超えて増加していることがわかりました。」と述べた。

CBRE のアジア太平洋不動産市場フォーカスに関する最新のレポート、「今後 12 ヶ月間の不動産市場の概要」によると、この地域の不動産市場は、投資活動の大幅な成長を伴い、2021 年後半に回復し続けると予想され、2022 年の小売賃料は、アジア太平洋地域におけるオフィスリース需要の緩やかな回復と同様に安定した、となっている。





VINACOMPASS

オフィス賃貸需要は回復

2021年には、賃貸需要が前年の最低水準から回復するにつれ、オフィスリース活動は徐々に改善している。2021年上半期の吸収率は、北アジア市場での好業績により、約20%増加しました。通年の賃貸需要は、去年の同時期に比べて10~15%増加すると予想されており、年初の5%の予測を上回っています。シンガポール、台北、ソウルなど、依然として好業績を維持している市場では、2023年にグレードAのオフィス賃料が感染流行前の水準を超えると予測しています。

ベトナム市場では、賃貸需要もプラスの兆候を記録し、2021年上半期にホーチミン市とハノイで集客された面積は感染流行前のレベルに近づきました。これは2020年と比較して著しい改善と考えられます。しかし、ベトナムはまだ感染流行続いているため、2021年下半期の市場は多くの課題に直面すると予想されます。賃料上昇の可能性につながるの、下半期には非常に限られたものになると予想されます。一部の大規模なテナントは、通常のオフィスに戻る可能性が明確になるまで、リースに関する長期的な決定を遅らせる必要があります。今年の子の期間、アジア太平洋地域のオフィステナントは、年間を通じて新しい供給の60%が子の数ヶ月で稼働すると予想されるため、引き続き優位に立つでしょう。

CBRE アジア太平洋地域のデータ管理部門の責任者、Ada Choi氏によると、「オフィステナントは、リースを再交渉するために、レンタル市場の現在の条件を利用し、より良い品質のオフィスの移転を検討する必要があります。職場に持続可能性と健康要因を組み込むか、組み合わせた作業モデルの明確なガイドラインを確立し、実施します」と述べた。同氏はさらに、「オフィスビルのオーナーは、質の高いテナントを引き付けるために魅力的な条件を提供することで、稼働率の確保を優先する必要がある時期です。ポートフォリオを定期的に見直し、最新の市場動向に対応するために物件をアップグレードすることで、家主は達成することができます。中期的に予想される賃貸料の伸びを達成するのに役立ちます」と述べた。

販売はおそらく再び安定するでしょう。

2021年上半期では、アジア太平洋地域のほとんどの市場での小売売上高が安定し、感染流行前のレベルと同等かそれを上回り、他の地域でも消費が強い傾向にあり、感染流行の自粛期間の反動により、必需品、高級品、スポーツウェア、スポーツウェアなどの消費が増加しています。これらの小売市場の好業績は、賃貸需要を促進し、より質の高い賃貸場所への意思決定をシフトさせます。この地域の賃料は2022年までに安定すると予測されており、日用品を提供するショッピングモールの賃料はより強い回復力を持っています。

ベトナムでは、2021年第1四半期に小売売上高が回復したものの、ベトナム南部や南部の省や都市で感染流行の第4波で長期にわたる社会隔離政策を実施しており、生活必需品を除くほとんどの小売市場で売上の伸びが低下しました。そのような状況に直面して、多くの小売業者はオンライン販売に目を向けています。この方法は、感染流行を徐々に克服するにつれて、モールと小売業者の両方に受け入れられる新しい小売ビジネスが標準になると予測されています。





VINACOMPASS

物流は力強く成長しています。

電子商取引の力強い発展と回復の加速へにより、アジア太平洋地域の物流市場が 2021 年上半期も売上、総量も増加しました。この時期には、e コマースプラットフォームとサードパーティ物流サービス(3PL)が大幅に拡大し、アジアでの吸収率は最大 3,560 万平方メートルで、世界で最も高い数値に達し、上半期に記録されました。

アジア太平洋地域の物流の不動産賃料は、今年上半期に増加し、昨年末と比較して 1.6% の増加を記録しました。したがって、CBRE は、北京、シンガポール、メルボルン、香港特別行政区などの市場での賃貸価格予測をより高い水準に調整しました。ベトナム南部では、賃貸価格が力強く回復すると予想されています。ベトナム北部では、投資家や投資家心理の多くはポジティブですが、今後 2 年間の大きな供給により、家主は家賃の伸びを予想する前に稼働率を事前に上げていく必要があります。

投資は予想以上に上昇するだろう。

商業用不動産投資は、2020 年の低迷期間の後、投資家からの積極的な投資の結果として、2021 年上半期は大幅に増加しました。この期間の取引額投資は 680 億米ドルに達し、不動産ファンド、年金ファンドを含む機関投資家、保険会社、国家資産ファンド、REIT からの購入を含む 2020 年通年の総取引額の 63%にあたる。Covid-19 感染流行は複雑ですが、年間の投資取引額は 15~20%増加し、年初の 5~10%の予測を超えると予想されます。

ベトナム市場では、2021 年上半期は、投資家だけでなく、産業および物流セクターの不動産所有者にとってもエキサイティングな時期であり、この期間中に多くの取引が記録されました。物流・商業・住宅プロジェクトの開発への投資は引き続き大きな注目を集める一方、ベトナムの復興に伴い、良質のオフィスやホテルなどの他のタイプの投資不動産が再び求められる可能性があります。

Choi 氏によると、「オフィススペースの需要が引き続き改善することで、賃料も上昇すると予想されます。2022 年も安定し、2023 年に再び成長し始める。これは、投資家がオフィス物件、小売り、ホスピタリティへの周期的な投資機会を検討できるからです」と述べています。さらに、「オフィス不動産の利回りは引き続き低い水準にとどまる可能性が高いため、投資家はソウルやシンガポールなどの供給不足の市場で付加価値のある投資機会を検討することができます。ホテル&リゾート市場、特に国内観光客が多い国や物流部門では、低利回りは期待利益を増やすための魅力的な市場として投資活動を促進するだろう」と付け加えた。

参照元: CAFEF.VN





本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD
VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05
720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM
事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

