

ニューヨーク経済の動向

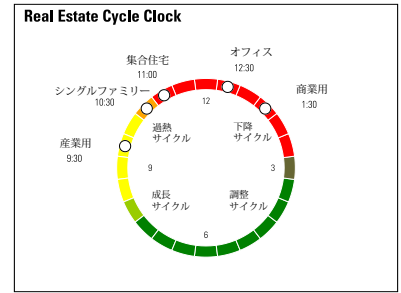
現在の状況

- ニューヨークでは、全国的に見ればまだ遅れているものの、2022年夏まで雇用改善が続いている。2022年夏の時点で、ニューヨークは、パンデミック発生により失われた雇用の回復が遅れている下位20市場のひとつにランクされているが、前年比での雇用増加率はトップ10に入る。
- 教育・医療サービス部門および専門職能・ビジネスサービス部門が景気を押し上げ、2020年2月以降雇用を増やしてきたのに対し、商業、政府および建設部門の雇用は2022年夏時点でまだ流行前の水準に達していない。

- 労働人口の大幅な減少にもかかわらず、失業率は2022年夏時点で4.5%以上と高く、RCG対象市場のなかで失業率ワースト5にランクしている。

今後の見通し

- 雇用増加は2022年までは堅調に推移するが、2023年と2024年には勢いが衰え、急激に鈍化すると予想される。その後、2026年にかけて雇用の伸びは徐々に改善すると見込まれる。
- 失業率は、雇用の伸びが鈍化する2024年にかけて5%台後半まで上昇し、2026年には5%台半ばに緩やかに低下すると予想する。



景気見通しリスク判断

2022f-2023f: 中-高
2024f-2026f: 中

平均雇用増加率

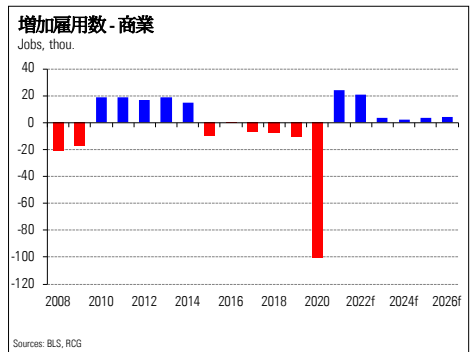
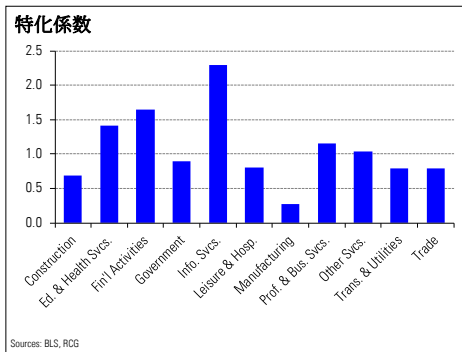
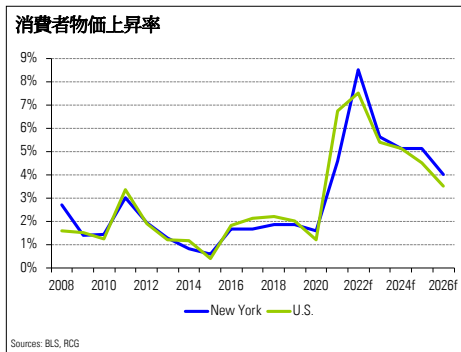
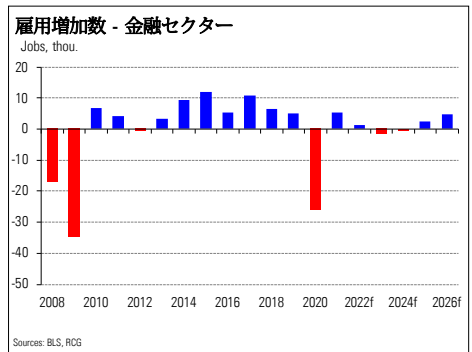
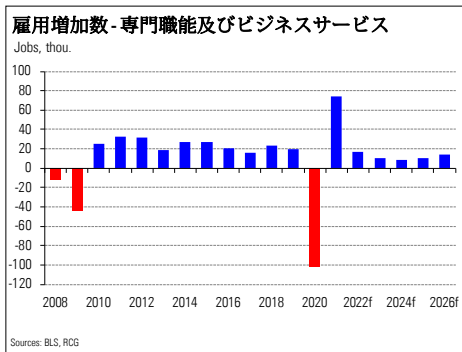
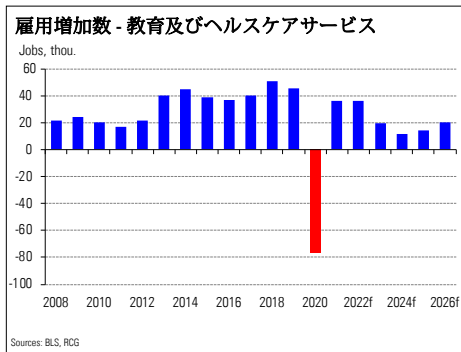
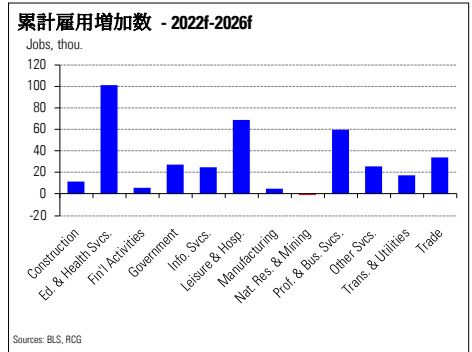
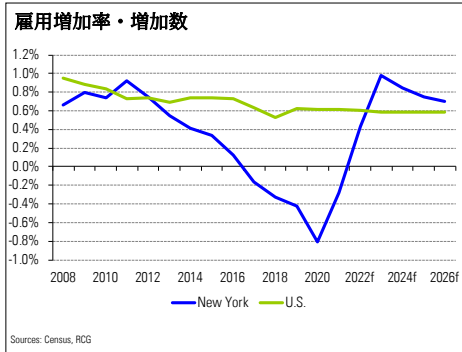
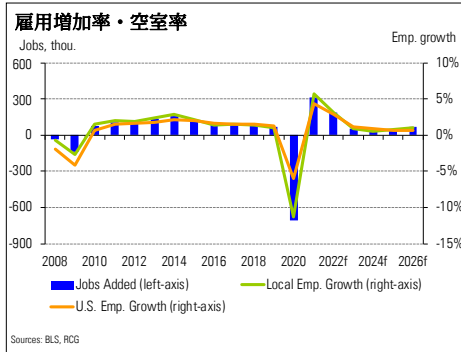
2017-2021: -0.3%
2022f-2026f: 1.3%

雇用者数 (千)

2021 5,868

人口 (千)

2021 11,999



ミッドタウンオフィス市場の見通し

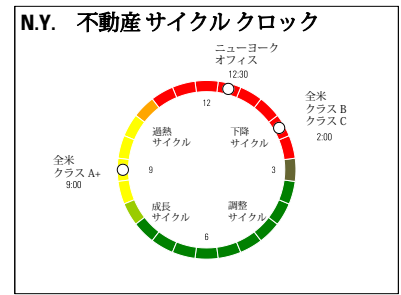
現在の状況

- リーシング活動は回復したものの、大量の供給が空室率の上昇圧力となり、2022年夏時点の空室率は前年比で1%ポイント近く上昇した。
- 2022年上半期において、Manhattanで締結された新規リース契約のうち、Midtownのリース契約が80%近くを占めている。この上半期のリーシングは、すでに2021年通年の72.6%に相当し、2019年の水準にほぼ匹敵するペースとなっている。

- 利用可能面積の75%近くを占めるAクラス物件においては、より新しく、またアメニティの高いAクラス物件が増加し、空室率と募集賃料双方に上昇圧力がかかり、賃料は前年比で5%近く上昇している。

今後の見通し

- 2022年夏時点で800万平方フィートが建設中であり、短期的には供給サイドのリスクが高まるものの、金融サービス業を中心として質の高いオフィスを求めていることから、今後の予測期間中は市場の安定をもたらすと思われる。



オフィス市場全体 リスク評価

2022f-2023f: 高
2024f-2026f: 中-高

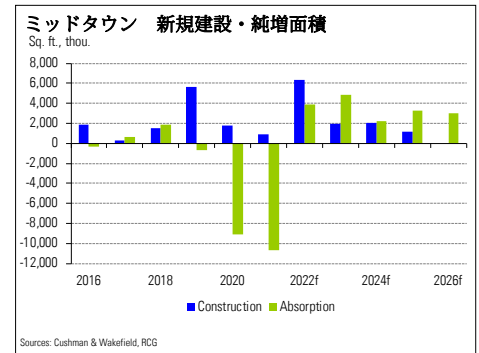
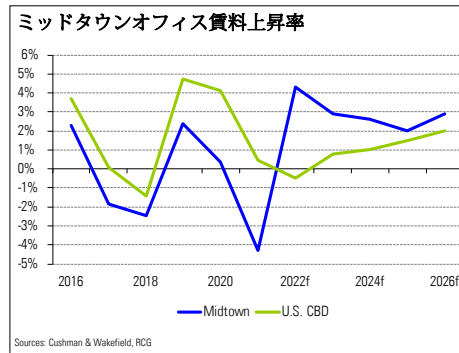
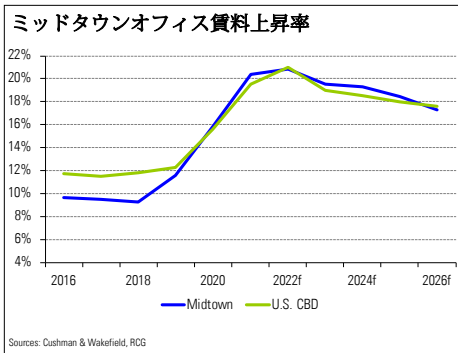
ミッドタウン

平均新規建設 (平方フィート, 千)

2017-2021: 1,995.9
2022f-2026f: 2,276.6

平均賃料上昇率

2017-2021: -1.2%
2022f-2026f: 2.9%



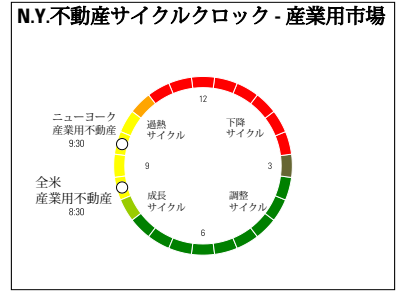
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2018	2019	2020	2021	2022Q1	2022f	2023f	2024f	2025f	2026f
在庫面積 (平方フィート, 千)	509,640	509,147	512,886	515,296	517,288	524,232	532,220	534,405	535,638	535,638
新規建設 (平方フィート, 千)	5,881	8,508	3,739	2,409	1,992	8,936	7,988	2,185	1,233	0
純増面積 (平方フィート, 千)	1,440	-224	-15,670	-21,265	-301	5,275	11,465	4,070	5,995	6,585
入居済み面積 (平方フィート, 千)	444,897	444,673	429,003	407,738	407,436	413,013	424,478	428,548	434,543	441,128
空室率	11.1%	12.7%	16.4%	20.9%	21.2%	21.2%	20.2%	19.8%	18.9%	17.6%
賃料 (\$/平方フィート)	\$59.28	\$62.60	\$63.81	\$62.55	\$63.80	\$64.69	\$66.31	\$67.97	\$69.19	\$71.02
賃料上昇率	0.7%	5.6%	1.9%	-2.0%	2.0%	3.4%	2.5%	2.5%	1.8%	2.6%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2018	2019	2020	2021	2022Q1	2022f	2023f	2024f	2025f	2026f
在庫面積 (平方フィート, 千)	243,545	249,151	250,884	251,793	252,451	258,093	260,043	262,043	263,176	263,176
新規建設 (平方フィート, 千)	1,490	5,606	1,733	909	658	6,300	1,950	2,000	1,133	0
純増面積 (平方フィート, 千)	1,879	-705	-9,111	-10,687	-1,497	3,900	4,800	2,200	3,300	3,000
入居済み面積 (平方フィート, 千)	221,005	220,300	211,189	200,502	199,005	204,402	209,202	211,402	214,702	217,702
空室率	9.3%	11.6%	15.8%	20.4%	21.2%	20.8%	19.6%	19.3%	18.4%	17.3%
賃料 (\$/平方フィート)	\$75.03	\$76.80	\$77.06	\$73.75	\$75.45	\$76.92	\$79.15	\$81.21	\$82.83	\$85.24
賃料上昇率	-2.5%	2.4%	0.3%	-4.3%	2.3%	4.3%	2.9%	2.6%	2.0%	2.9%

(1) 建設、純増面積及び賃料上昇率は年初来の数値。



産業用不動産市場の見通し

現在の状況

- ニューヨークの産業用不動産市場は、2022年夏まで堅調に推移し、平均募集賃料と空室率の双方が改善している。
- 2022年夏時点において、市場全体の空室率は4%未満に低下し、Queensを除きほとんどの地区で純増面積が前年同期比でプラスとなっている。
- 好調な市場環境および産業用不動産全般への需要増大に後押しされ、12ヶ月間の取引高は2022年第2四半期時点で70億ドルと過去最高を記録した。これは、2016年から2021年までの5年平均を64%上回っている。

- 建設活動は加速し、建設中の産業用スペースは2021年末の310万㎡から2022年半ばには510万㎡以上に増加している。

今後の見通し

- 今後、多くの小売業者によるe-コマースチャネルの活用およびニューヨークの膨大な人口によって旺盛なテナント需要が下支えされるものと予想され、その結果、比較的タイトな空室率、緩やかな賃料上昇を伴いながら、堅調な市況が続くと思われる。

産業用市場 リスク評価

2022f-2023f:	低-中
2024f-2026f:	中

