

ニューヨーク経済の動向

現在の状況

- 2023年3月時点の年間雇用増加率は3.6%で、6ヶ月前の6.0%から低下した。しかし、2023年3月時点の年間雇用増加数では、ニューヨークは依然としてRCG対象市場ではトップ20にランクされている。
- 低下が最も顕著だったのは、専門職能・ビジネスサービス部門と情報サービス部門であった。一方、最大の雇用を擁する教育・医療サービス部門の雇用者数は、2023年3月時点で前年同月比6.1%増と、引き続き堅調であった。
- 失業率は2022年末から若干低下したが、パンデミック前の水準をわずかに上回る水準にとどまった。

今後の見通し

- ニューヨークの雇用の伸びは、景気の先行き軟化予想、特に金融部門と情報サービス部門の低迷を背景に、2023年から2024年初頭にかけてさらに鈍化すると予想される。その後、中期的には、雇用増加は加速し2%台半ばになると予想される。
- 失業率は当面6%台半ばまで上昇し、その後徐々に5%台後半まで低下すると予想される。
- 海外からの移住者の回復が続き、また海外への流出も正常化することで、予測期間中は緩やかな人口増加へと向かうだろう。

景気見通しリスク判断

2023f-2024f: 高
2025f-2027f: 中

平均雇用増加率

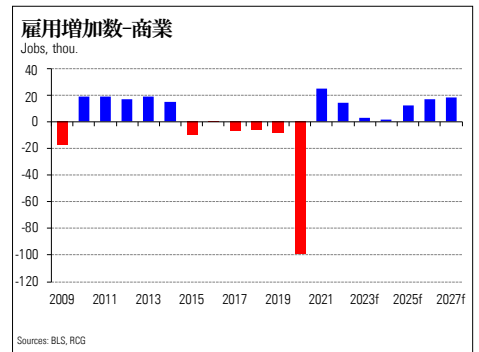
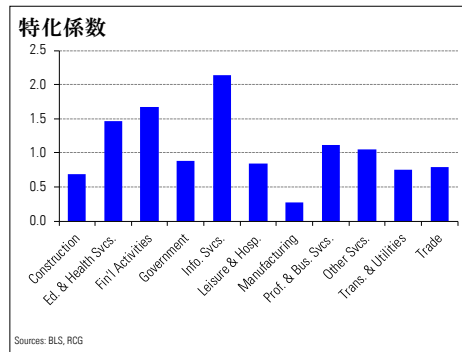
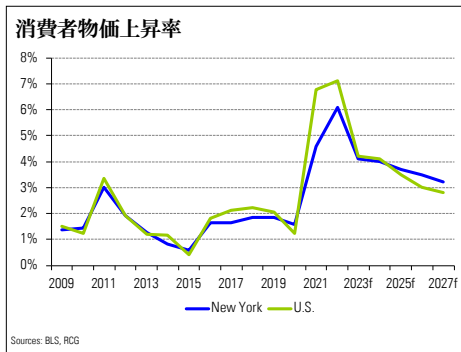
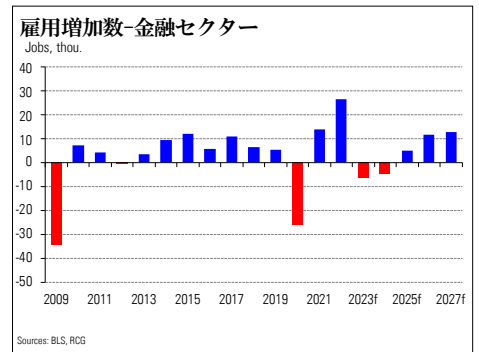
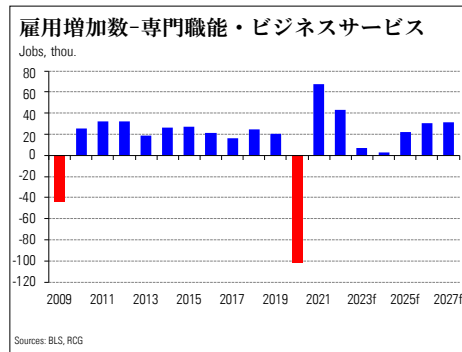
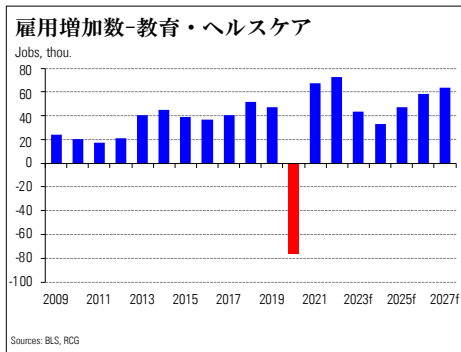
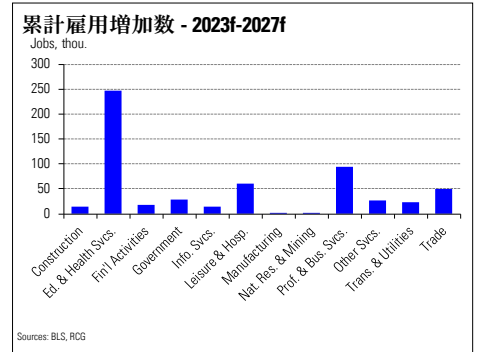
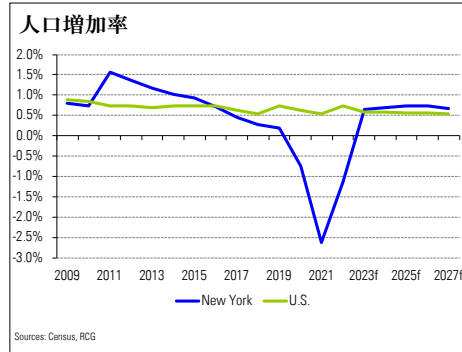
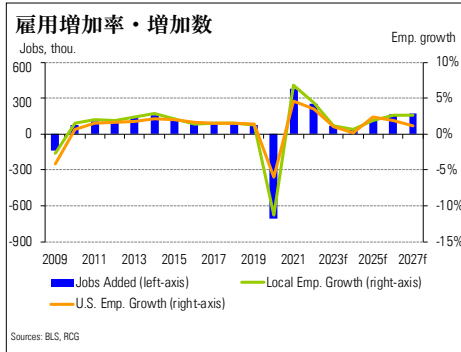
2017-2022: 0.5%
2023f-2027f: 1.8%

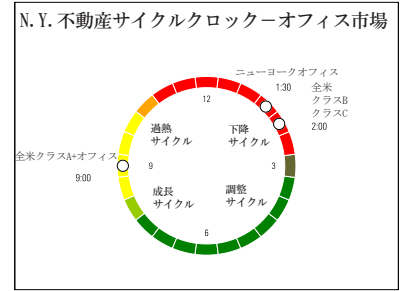
雇用者数(千)

2022 6,208

人口(千)

2022 12,242





ミッドタウンオフィス市場の見通し 今後の見通し

現在の状況

- ミッドタウンでは、空きスペースの大幅な増加によってリーシング活動が相殺されたため、ほとんどのマーケット指標が横ばいであった。
- 2023年第1四半期の空室率は22.1%で安定しており、マンハッタンのお市場の中で最もタイトな空室率となっている。
- サブリース・スペースは市場全体の23%、1,310万平方フィートと依然として大きなシェアを占めている。
- 年初来の平均募集賃料は小幅に上昇し、0.9%増の1平方フィート当たり77ドル近くに達し、再びミッドタウン・サウスを上回った。

- 1つの重要なプロジェクトが近い将来に竣工する見込みだが、このプロジェクトの大部分はプレリースされた。さらに、ある大型プロジェクトの竣工が2024年から2025年にずれ込むため、当面の供給サイドのリスクは最小限となる可能性がある。
- ミッドタウンの空室率は、2025年まで22%台半ばから後半で比較的安定し、その後は改善するものの2019年を上回る水準で推移すると予想される。
- 空室率の上昇とテナント需要の低迷により、平均募集賃料は短期的には低下する。その後、平均募集賃料は2025年に回復に転じ、残りの予測期間中は賃料の伸びが増加すると見られる。

オフィス市場全体 リスク評価

2023f-2024f: 高
2025f-2027f: 中-高

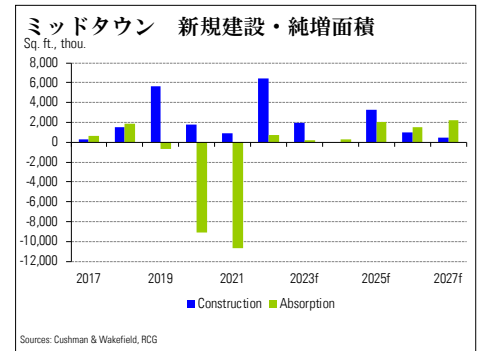
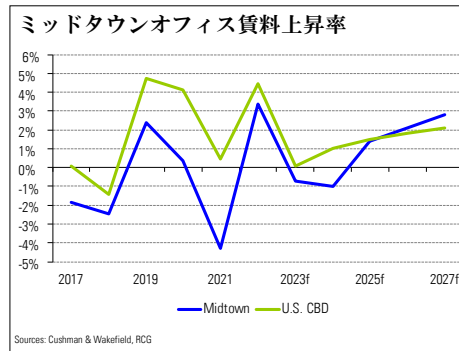
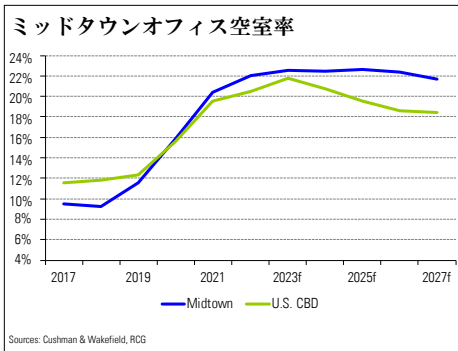
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2017-2022: 3,227.4
2023f-2027f: 1,349.0

平均賃料上昇率

2017-2022: -0.1%
2023f-2027f: 0.9%



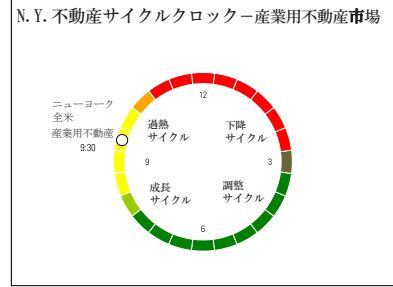
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

		2019	2020	2021	2022	2023Q1	2023f	2024f	2025f	2026f	2027f
在庫面積	(SF,000)	505,911	509,650	512,059	520,535	520,569	526,158	528,193	531,873	533,213	534,613
新規建設	(SF,000)	8,508	3,739	2,409	8,476	34	5,623	2,035	3,680	1,340	1,400
純増加面積	(SF,000)	-261	-15,566	-21,014	-295	-390	510	1,580	4,040	5,710	6,800
入居済面積	(SF,000)	441,685	426,119	405,105	404,810	404,420	405,320	406,900	410,940	416,650	423,450
空室率		12.7%	16.4%	20.9%	22.2%	22.3%	23.0%	23.0%	22.7%	21.9%	20.8%
賃料	(\$/SF)	\$62.59	\$63.82	\$62.57	\$65.19	\$65.44	\$64.74	\$64.19	\$65.23	\$66.71	\$68.55
賃料上昇率		5.7%	2.0%	-2.0%	4.2%	0.4%	-0.7%	-0.8%	1.6%	2.3%	2.8%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

		2019	2020	2021	2022	2023Q1	2023f	2024f	2025f	2026f	2027f
在庫面積	(SF,000)	249,969	251,702	252,611	259,010	259,010	260,955	260,955	264,255	265,255	265,755
新規建設	(SF,000)	5,606	1,733	909	6,399	0	1,945	0	3,300	1,000	500
純増加面積	(SF,000)	-724	-9,146	-10,725	725	11	175	250	2,050	1,500	2,250
入居済面積	(SF,000)	221,023	211,878	201,153	201,878	201,888	202,053	202,303	204,353	205,853	208,103
空室率		11.6%	15.8%	20.4%	22.1%	22.1%	22.6%	22.5%	22.7%	22.4%	21.7%
賃料	(\$/SF)	\$76.80	\$77.06	\$73.75	\$76.25	\$76.95	\$75.72	\$74.96	\$76.01	\$77.60	\$79.78
賃料上昇率		2.4%	0.3%	-4.3%	3.4%	0.9%	-0.7%	-1.0%	1.4%	2.1%	2.8%

(1) 建設、純増加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では、2022年から2023年初頭にかけて複数の大型施設が竣工し、地域の空室率に上昇圧力がかかった。
- 米国の多くの主要港湾と同様、ニューヨーク港とニュージャージー港を経由する貨物量は、2023年5月現在、2022年同期比23%減の310万フィート換算ユニット (TEU)に減少した。
- トラック運転手や倉庫労働者を含む運輸部門および公共サービス部門の雇用は、2023年3月時点で昨年とほぼ同様だった。

今後の見通し

- 2023年第1四半期の時点で、340万平方フィートを上回る産業用不動産が建設中であったが、これは他の主要市場と比較すると控えめで、既存ストックの2.5%未満である。全米ではこの数字は4%をやや上回っている。
- 短期的には、景気の先行きが不透明な中で大量のスペースが供給されるため、産業用不動産の市況はやや軟化すると思われる。中期的には、ニューヨークとその周辺市場の人口の多さと、eコマースのより早いサービス提供に対する需要が増え続けることで、ニューヨークでは産業用不動産への力強い需要が続くだろう。

産業用市場リスク評価

2023f-2024f: 低-中
2025f-2027f: 中

