

ニューヨーク経済の動向

現在の状況

- 2024年第1四半期の時点で、ニューヨークの雇用増加率は前年同期比1%未満とさらに鈍化しており、ニューヨークは雇用増加率でRCG対象市場のなかで下位20位内にランクされている。
- 教育・医療サービス部門と政府部門の雇用の増加は、専門職能・ビジネスサービスや商業など他の主要部門の減少を上回っている。しかし、教育・健康サービス部門と政府部門を除くとニューヨークの雇用者数は、前年同期比0.9%減少している。
- 雇用の伸びが鈍化した一方で、労働力人口と失業者数は変化が少ない。その結果、失業率は4%台半ばの水準にとどまっている。

今後の見通し

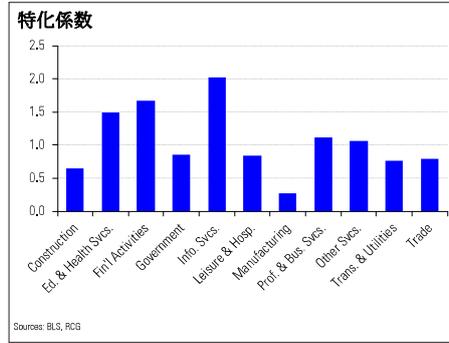
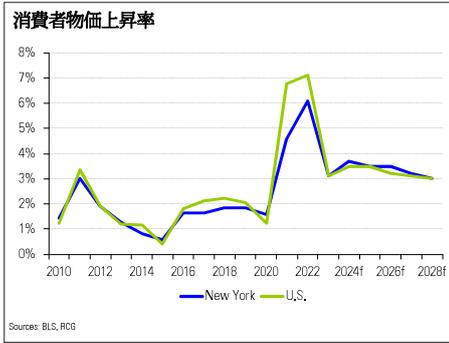
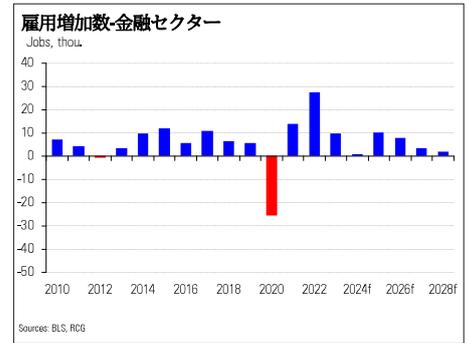
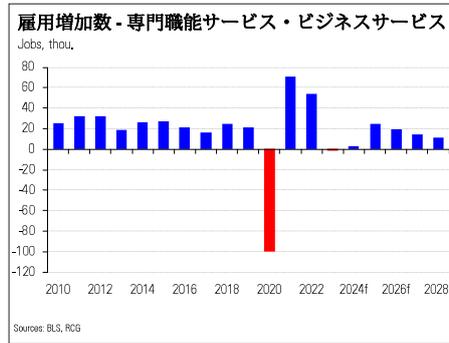
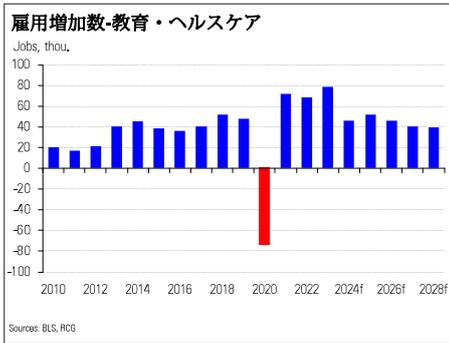
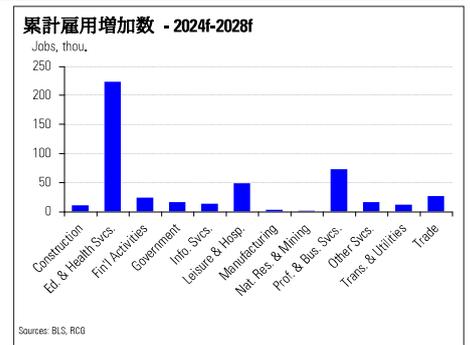
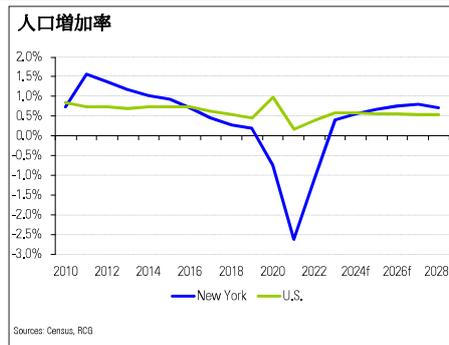
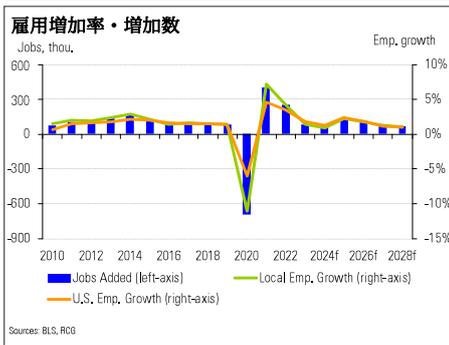
- 多くの部門で雇用の減少が緩やかになるとしても、雇用は2024年末まで伸び悩むだろう。その後、2025年には景気回復により雇用増加は2%台前半まで改善するものの、再び予測期間の残りの期間では徐々に鈍化すると予想する。
- 失業率は2025年末まで5%台前半まで上昇し、2026年には若干改善する。しかし、予測期間(2024年~2028年)の後半は雇用の伸びが鈍化するため、失業率は再び5%台半ばまで徐々に悪化すると予想している。
- 流入人口は予測期間全般を通して増加すると見ている。

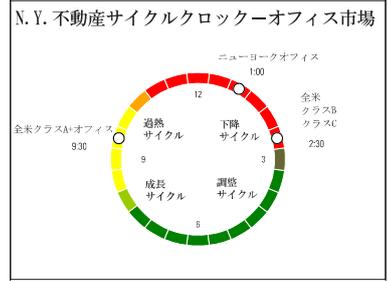
N.Y. 不動産サイクルクロック



景気見通しリスク判断

2024f-2025f:	中-高
2026f-2028f:	中
平均雇用増加率	
2018-2023:	0.6%
2024f-2028f:	1.4%
雇用者数(千)	
2024	6,328
人口(千)	
2023	12,294





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

- ミッドタウンの空室率は、2024年第1四半期時点で2023年末から50ベースポイント上昇している。この上昇は、West SideとSixth Avenue/Rock Center地区で利用可能なスペースが大幅に増加したことによる。
- 平均募集賃料は年初来安定している。しかし、ミッドタウンの9つのサブマーケットのうち6つのマーケットでは2023年末から平均募集賃料が下落している。
- ダウンタウンと同様、ミッドタウンでも過去12か月間に売買されたビルは少なかったが、売買されたビルのうち少なくとも4棟は当初の売買価格の半分以下で取引された。

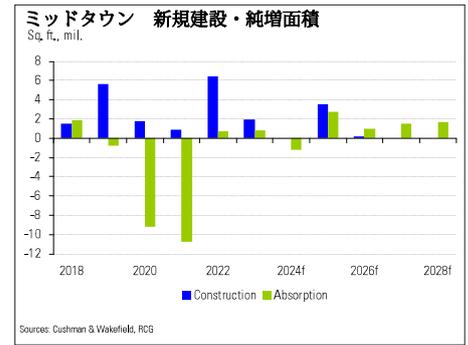
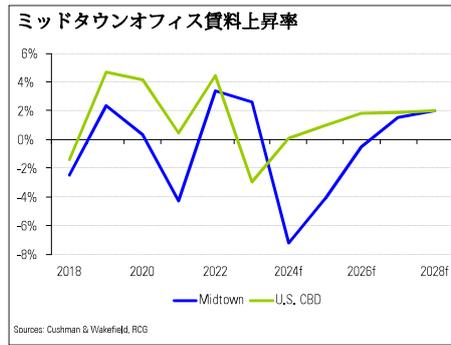
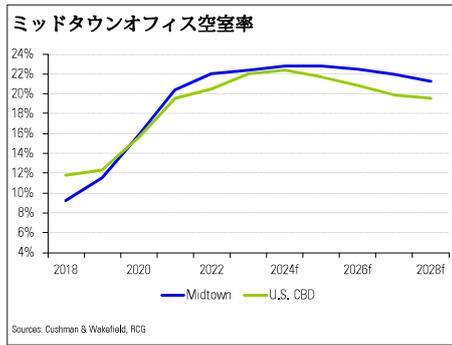
- ミッドタウンの2024年中の空室率は、入居と退去のペースがほぼ同じなので、安定すると予想される。2025年は、複数のプロジェクトで大量のスペースが供給されるにもかかわらず、空室率は安定的に推移すると見られる。
- 中期的には、供給のペースが鈍化し、純増スペースが増加する。空室率は2028年までに21%台前半まで低下すると予想する。
- 2026年まで、ミッドタウンの平均募集賃料は、マンハッタン他の2つのサブマーケットのいずれよりも低下すると予想する。ミッドタウンの賃料の伸びは、予測期間の後半2年間で回復すると見ている。

オフィス市場全体 リスク評価

2024f-2025f: 高
2026f-2028f: 中-高

ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)
2018-2023: 3,318.5
2024f-2028f: 742.0
平均賃料上昇率
2018-2023: 0.9%
2024f-2028f: -1.7%



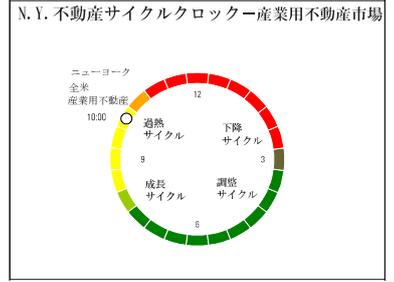
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023	2024Q1	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	510,631	513,041	521,517	526,263	527,518	528,238	531,738	532,028	532,028	535,328
新規建設 (平方フィート、千)	3,739	2,409	8,476	4,746	1,255	1,975	3,500	290	0	3,300
純増加面積 (平方フィート、千)	-15,631	-21,063	-317	458	-2,182	-1,675	4,650	5,335	5,725	6,670
入居済面積 (平方フィート、千)	426,950	405,887	405,570	406,027	403,845	404,352	409,002	414,337	420,062	426,732
空室率	16.4%	20.9%	22.2%	22.8%	23.4%	23.5%	23.1%	22.1%	21.0%	20.3%
賃料 (\$/平方フィート)	\$63.90	\$62.64	\$65.26	\$66.72	\$66.52	\$62.15	\$59.92	\$59.90	\$60.85	\$62.27
賃料上昇率	2.0%	-2.0%	4.2%	2.2%	-0.3%	-6.8%	-3.6%	0.0%	1.6%	2.3%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023	2024Q1	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	253,099	254,009	260,408	262,353	262,353	262,353	265,853	266,063	266,063	266,063
新規建設 (平方フィート、千)	1,733	909	6,399	1,945	0	0	3,500	210	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	-9,205	-10,788	701	804	-1,216	-1,250	2,750	1,000	1,500	1,650
入居済面積 (平方フィート、千)	213,054	202,266	202,967	203,771	202,555	202,521	205,271	206,271	207,771	209,421
空室率	15.8%	20.4%	22.1%	22.3%	22.8%	22.8%	22.8%	22.5%	21.9%	21.3%
賃料 (\$/平方フィート)	\$77.06	\$73.75	\$76.25	\$78.23	\$78.23	\$72.60	\$69.62	\$69.27	\$70.31	\$71.72
賃料上昇率	0.3%	-4.3%	3.4%	2.6%	0.0%	-7.2%	-4.1%	-0.5%	1.5%	2.0%

(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

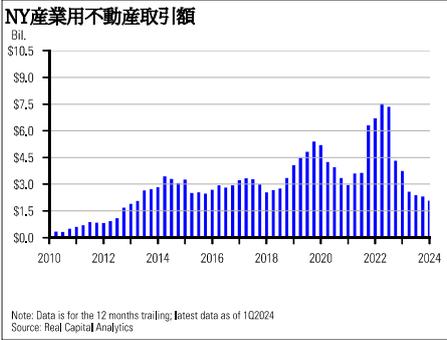
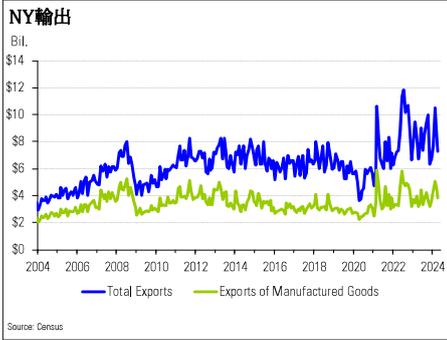
- Outer Boroughs (Brooklyn, Bronx, Queens, Staten Island)では、産業用不動産への需要が供給を上回り、近年上昇していた空室率の安定化に寄与した。
- Northern New Jerseyでは、大量のスペック物件が供給され、空室率に上昇圧力がかかった。
- Outer Boroughsでは、まだ大型プロジェクトが建設中であり、Northern New Jerseyでも小規模プロジェクトがいくつか存在するが、今後の数四半期内に着工予定の新規プロジェクトはほとんどないと予想される。
- ニューヨーク港とニュージャージー港を経由するTEU(20フィート換算コンテナ)の量は、2024年初頭の時点で前年比11%以上増加している。

今後の見通し

- 大手eコマース企業からの需要鈍化が市場のリスクとなるが、一方、開発パイプラインの減少によってそのリスクは軽減されるだろう。
- 翌日配送を提供する企業や食料品宅配を提供する企業の増加によって、マンハッタンや他の4つの行政区に近接する産業用不動産への需要は引き続き高まるだろう。
- より広い意味では、ニューヨークをはじめとする東海岸の港湾は、カリブ海や中南米でnear-shoring investment投資の対象となっている国々からのアクセス先として、さらにはパナマ運河の寸断といった事態によって、恩恵を受ける可能性がある。

産業用市場リスク評価

2024f-2025f: 中
2026f-2028f: 低-中



Port	2023 (TEUs, thou.)	2022 (TEUs, thou.)	Yr/Yr % Change
Los Angeles, CA	8,629.7	9,911.2	-12.9%
Long Beach, CA	8,018.7	9,133.7	-12.2%
New York (PoNYNJ)	7,810.0	9,484.8	-17.7%
Savannah, GA	4,938.0	5,892.1	-16.2%
Houston, TX	3,834.6	3,970.9	-3.4%
Norfolk, VA	3,287.5	3,703.2	-11.2%
Charleston, SC	2,482.1	2,792.3	-11.1%
Seattle-Tacoma, WA	2,236.8	2,649.5	-15.6%
Oakland, CA	2,065.7	2,337.1	-11.6%