

ロサンゼルス経済の動向

現在の状況

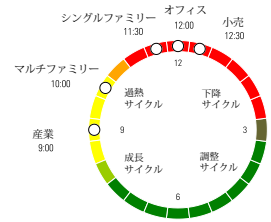
- ロサンゼルスの雇用は、2022年夏までにパンデミックによる操業停止に伴って失われた雇用の96%以上まで回復した。しかしこれは、RCGの調査対象75市場の中で下位3位にとどまっている。
- 雇用の2大部門である教育・医療サービス部門および専門職能・ビジネスサービス部門は引き続き堅調で、雇用者数はそれぞれパンデミック前のピークより2.5%近く増加している。
- 失業率は4%台前半まで改善し、パンデミック前の水準より低くなっている。

しかし、パンデミック発生により離職した労働者のうち、2022年半ばまでに職場復帰したのは64%にとどまっている。

今後の展望

- パンデミック後の雇用急増を受け、短期的には雇用増加率は減速し、その後中期的には1%台で安定すると予想される。
- 失業率は、2023年までは労働者の復帰と採用の鈍化により上昇すると見られ、その後2026年まで失業率は安定的に推移するだろう。

L.A.不動産サイクルクロック



景気見通し リスク判断

2022f-2023f: 中-高
2024f-2026f: 中

平均雇用増加率

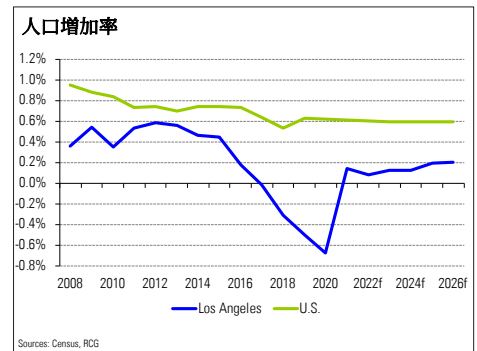
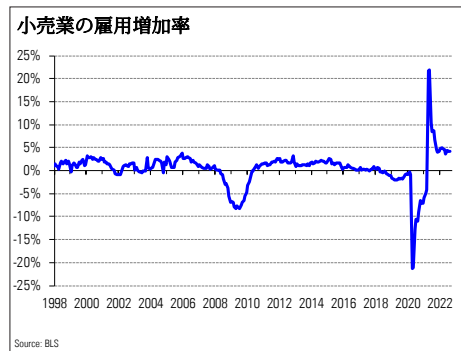
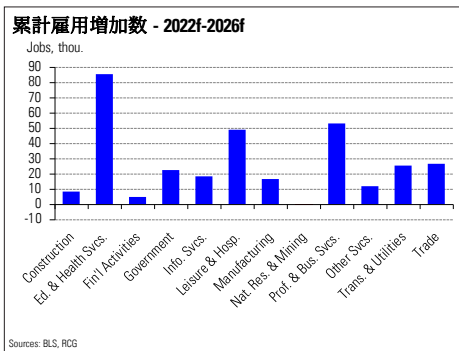
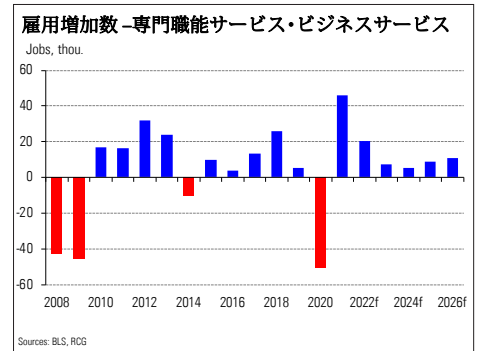
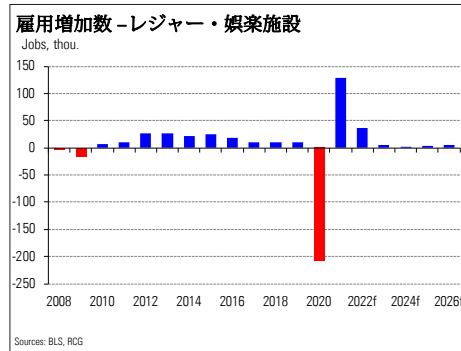
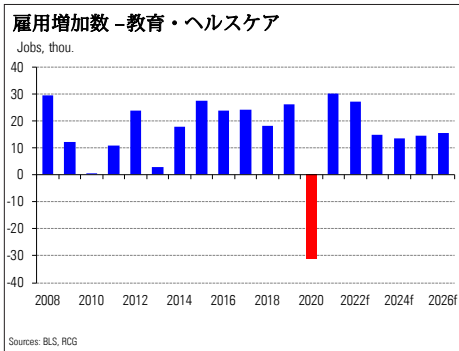
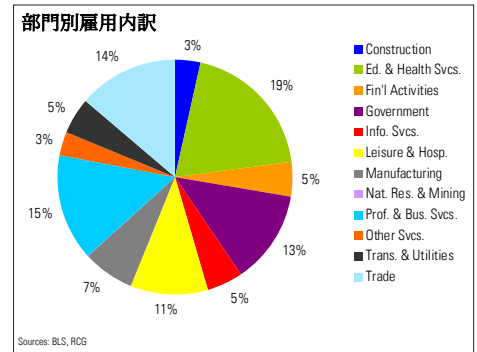
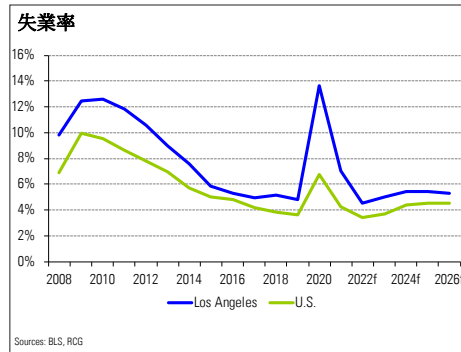
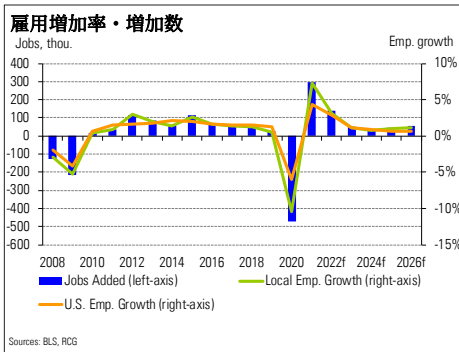
2017-2021: 0.0%
2022f-2026f: 1.4%

雇用者数 (千)

2021 4,365

人口 (千)

2021 9,957



CBDオフィス市場の見通し

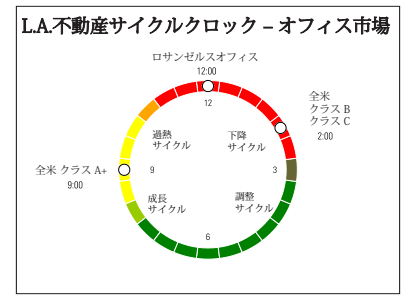
現在の状況

- ロサンゼルスCBDオフィス市場は、2022年半ばまで緩やかに回復している。しかし、2021年末と比較して市況は弱含みである。
- 空室面積は、2021年末から2022年半ばにかけて約6%増加している。空室率は上昇基調で24%以上に達しており、パンデミック直前の水準より5%ポイント増加している。
- 平均募集賃料は比較的安定している。オーナーがテナントの要望を受け入れることで賃料引き下げを回避していることがその理由である。

- 注目すべきは、2022年上半期のリーディング活動が、2021年の年間トータルを上回ったことである。

今後の見通し

- 今後については、多くの労働者の職場復帰が遅れるため、CBDのオフィス市場は弱含みで推移すると思われる。さらに、CBDには古いB・Cクラスのビルが多く、テナントは、この市場の外に目を向ける傾向が高いとみられる。
- 中期的には、市況の回復が本格化し、パンデミック発生前の水準を上回るものと思われる。



オフィス市場全体 リスク評価

2022f-2023f: 中-高
2024f-2026f: 中

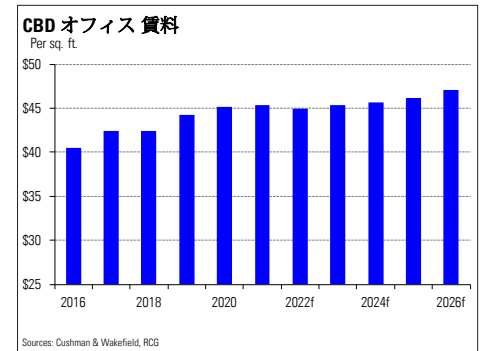
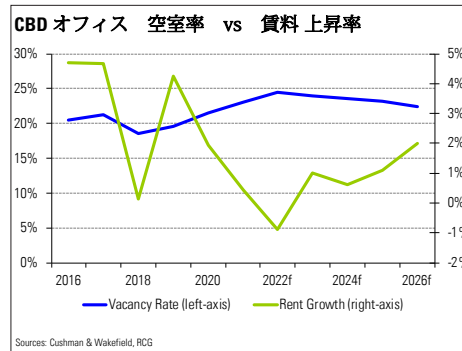
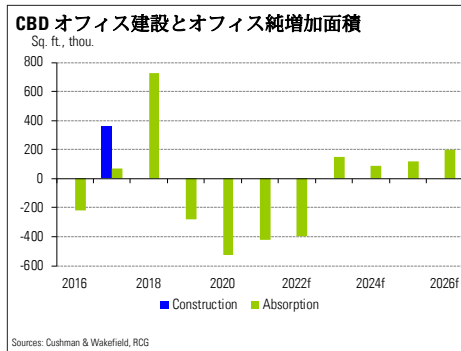
CBD

平均新規建設 (平方フィート、千)

2017-2021: 71.2
2022f-2026f: 0.0

平均賃料上昇率

2017-2021: 2.3%
2022f-2026f: 0.8%



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)	208,843	209,512	209,937	209,937	210,594	212,597	213,772	213,872	214,247	214,597
新規建設 (平方フィート、千)	1,247	669	426	0	657	2,660	1,175	100	375	350
純増加面積 (平方フィート、千)	2,229	318	-5,583	-6,480	-523	605	1,400	740	1,500	2,160
入居済み面積 (平方フィート、千)	178,443	178,761	173,177	166,698	166,175	167,303	168,703	169,443	170,943	173,103
空室率	14.6%	14.7%	17.5%	20.6%	21.1%	21.3%	21.1%	20.8%	20.2%	19.3%
賃料 (\$/平方フィート)	\$39.93	\$40.51	\$43.68	\$44.18	\$43.97	\$44.47	\$44.81	\$45.54	\$46.43	\$47.73
賃料上昇率	2.0%	1.4%	7.8%	1.1%	-0.5%	0.7%	0.8%	1.6%	2.0%	2.8%

CBD 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)	27,751	27,751	27,751	27,751	27,751	27,751	27,751	27,751	27,751	27,751
新規建設 (平方フィート、千)	0	0	0	0	0	90	0	0	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	724	-280	-528	-421	0	-400	150	90	120	200
入居済み面積 (平方フィート、千)	22,595	22,315	21,787	21,366	21,366	20,966	21,116	21,206	21,326	21,526
空室率	18.6%	19.6%	21.5%	23.0%	23.0%	24.4%	23.9%	23.6%	23.2%	22.4%
賃料 (\$/平方フィート)	\$42.45	\$44.25	\$45.10	\$45.30	\$45.30	\$44.89	\$45.34	\$45.61	\$46.12	\$47.04
賃料上昇率	0.1%	4.2%	1.9%	0.4%	0.0%	-0.9%	1.0%	0.6%	1.1%	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

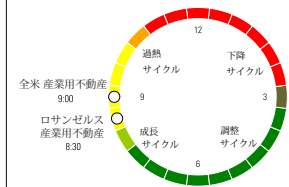
現在の状況

- ロサンゼルス市の産業用不動産市場は、非常にタイトな状況が続いている。e-コマース関連のテナントがさらに倉庫や配送センターを求めているため、空室率は1%台前半に低下している。
- ロサンゼルス港の2022年6月の貨物取扱量は20フィート換算コンテナで876,000個を越しており、これは前年並みだが2019年の同時期と比べると15%近く増加している。
- 2022年半ばまでのリーシングは、空室不足のため、2021年同時期より約50%減少した。

今後の見通し

- 産業用不動産市場の市況は、利用可能スペースに比べて需要が超過しているため、当面はRCG対象市場の中で最も好調な状態が続くと思われる。
- 新規物件の建設は、土地の不足および材料費・労務費の高騰により制限されると見られる。
- 中期的には、米国でも有数の人口集中地域周辺での産業用不動産に対するニーズは高く、好調な需要および市況が継続するものと予想する。

L.A.不動産サイクルクロック



産業用市場リスク評価

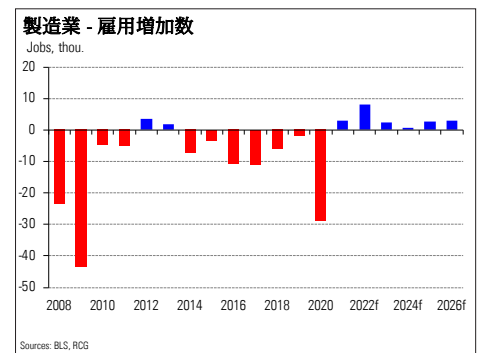
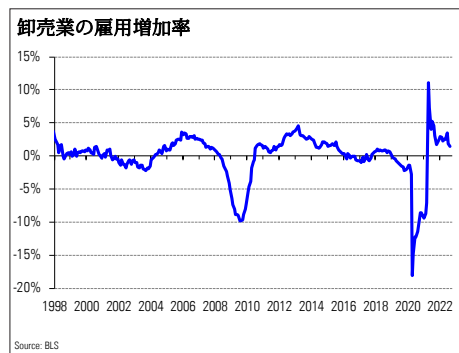
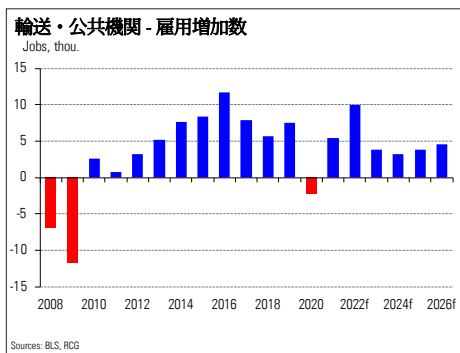
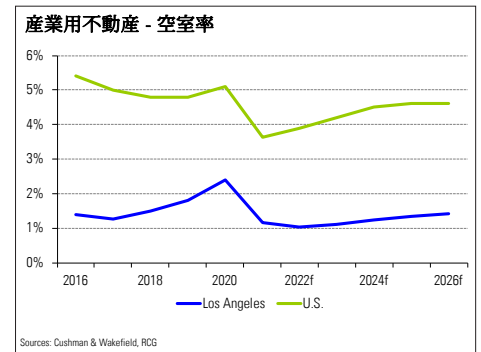
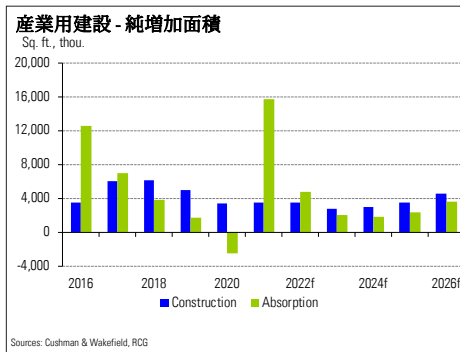
2022f-2023f: 低
2024f-2026f: 低

新規建設 平均 (平方フィート、千)

2017-2021: 4,782.2
2022f-2026f: 3,450.0

賃料上昇率 平均

2017-2021: 8.4%
2022f-2026f: 10.1%



業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2018	2019	2020	2021	2022Q1	2022f	2023f	2024f	2025f	2026f
在庫面積 (平方フィート、千)	981,779	986,721	990,069	993,582	993,998	997,082	999,832	1,002,832	1,006,332	1,010,832
新規建設 (平方フィート、千)	6,087	4,943	3,347	3,513	416	3,500	2,750	3,000	3,500	4,500
純増加面積 (平方フィート、千)	3,839	1,730	-2,474	15,640	1,915	4,700	2,000	1,800	2,300	3,600
入居済み面積 (平方フィート、千)	967,111	968,841	966,366	982,007	983,922	986,707	988,707	990,507	992,807	996,407
空室率	1.5%	1.8%	2.4%	1.2%	1.0%	1.0%	1.1%	1.2%	1.3%	1.4%
賃料 (\$/平方フィート)	\$10.30	\$10.89	\$11.47	\$13.39	\$14.90	\$17.74	\$18.77	\$19.56	\$20.28	\$21.15
賃料上昇率	11.3%	5.7%	5.3%	16.8%	11.3%	32.5%	5.8%	4.2%	3.7%	4.3%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値