

ニューヨーク経済の動向

現在の状況

- ニューヨークの雇用者数の伸びは1%台後半で安定しており、最大のセクターである教育・医療サービスの力強い成長に支えられたが、他の複数のセクターでは雇用が減少した。
- 教育・医療サービスセクターの2024年の雇用は前年比で6%を超える伸びを記録し、RCG対象市場の中で雇用増加率上位15市場に入った。
- 一方で、専門職能・ビジネスサービス分野および金融分野では就業者数が減少した。
- 労働市場の動きがまちまちである中、失業率は10bp低下し、4%台後半で比較的安定的に推移した。

今後の見通し

- 雇用増加を牽引してきた2つの主要部門である教育・医療サービスセクターおよびレジャー・娯楽施設セクターでは、当面の雇用増加が鈍化すると見込まれる。一方で、専門職能・ビジネスサービスを含む他のセクターでは回復が予想されるものの、2025年の全体的な雇用増加は減速すると予想している。その後、2027年までは雇用は改善するが、予測期間の後半には再び減速する見通しである。
- 失業率は2025年に5%台へ上昇した後、予測期間を通じて徐々に低下する見通しである。
- 連邦政府の移民政策は、予測期間中のニューヨークの人口増加に対する大きな下振れリスクとなる。

N. Y. 不動産サイクルクロック



景気見通しリスク判断

2025f-2026f:	中-高
2027f-2029f:	中-高

平均雇用増加率

2019-2024:	0.7%
2025f-2029f:	1.2%

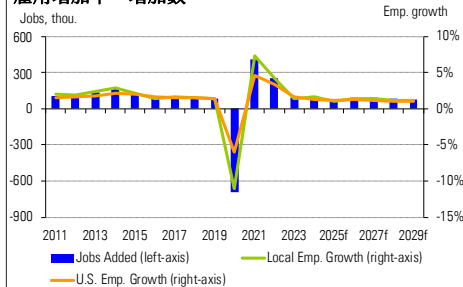
雇用者数(千)

2024	6,457
------	-------

人口(千)

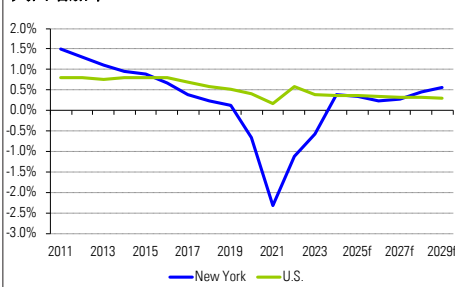
2024	12,222
------	--------

雇用増加率・増加数



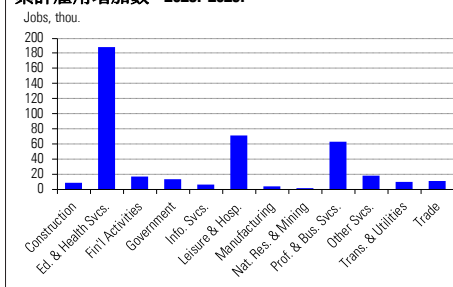
Sources: BLS, RCG

人口増加率



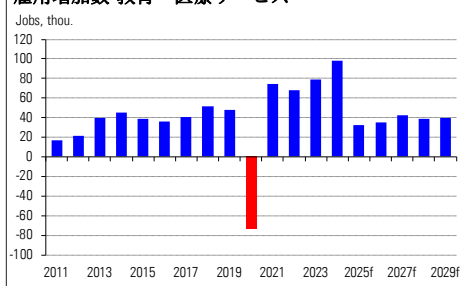
Sources: Census, RCG

累計雇用増加数 - 2025f-2029f



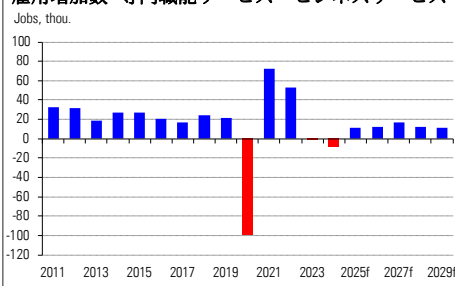
Sources: BLS, RCG

雇用増加数-教育・医療サービス



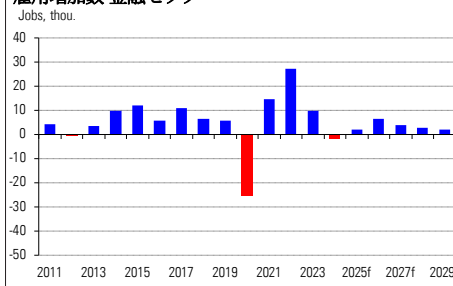
Sources: BLS, RCG

雇用増加数-専門職能サービス・ビジネスサービス



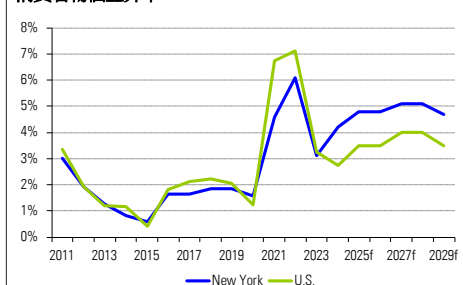
Sources: BLS, RCG

雇用増加数-金融セクター



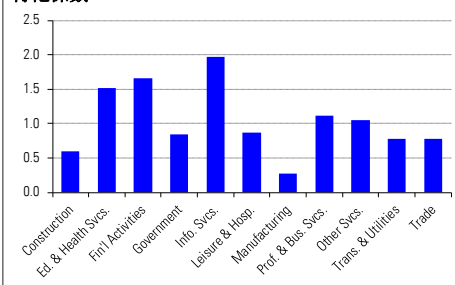
Sources: BLS, RCG

消費者物価上昇率



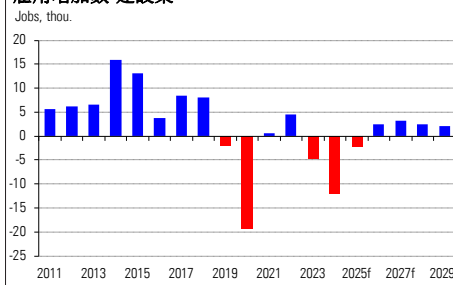
Sources: BLS, RCG

特化係数



Sources: BLS, RCG

雇用増加数-建設業

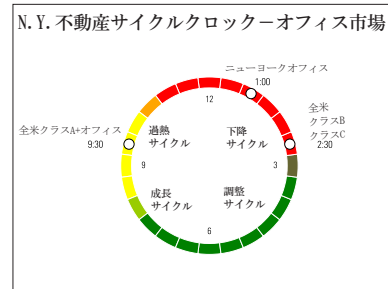


Sources: BLS, RCG

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

- 第4四半期のミッドタウンでは、大量のサブリーススペースが減少したことにより、空室率が低下した。空室率は2023年末と変わらず、これはサブマーケットで唯一のケースとなった。平均募集賃料は0.1%の微減で、概ね安定して推移した。
- Penn Station (Hudson Yardsを含む) や Grand Central など、交通の要所に近いサブマーケットでリーシング活動が最も活発だった。
- Aクラス物件の市場は市場全体を上回るパフォーマンスを示し、空室率は前年比で1.4%ポイント低下、平均募集賃料は1%上昇した。
- ミッドタウンの空室率は2025年にはさらに改善する見通しであり、Aクラス物件が引き続きテナント需要の中心となり、市場全体を上回るパフォーマンスを示すと予想される。一方で、空室率が依然として高水準にあるため、2025年の市場全体の平均募集賃料は4%以上低下すると予測している。
- その後、空室率は改善し、予測期間終了時には18%台にまで低下する見込みだが、なお1999年から2019年の平均空室率9.3%のほぼ2倍の水準である。
- 市場環境が徐々に改善するにつれ、賃料は予測期間終了時には2%台半ばまで上昇すると見込まれる。



オフィス市場全体 リスク評価

2025f-2026f: 高
2027f-2029f: 中-高

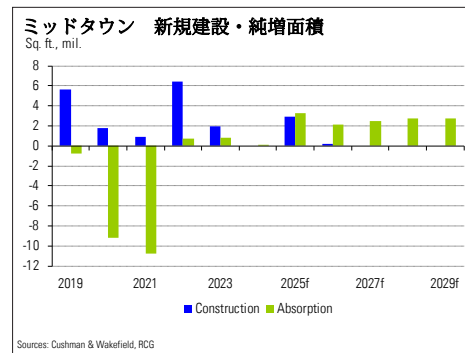
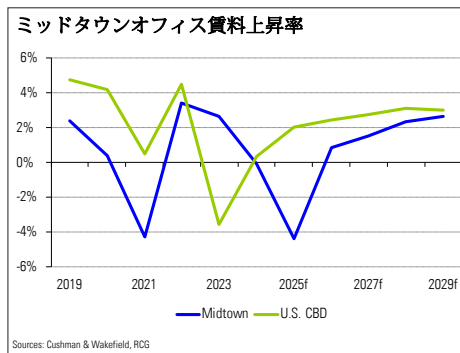
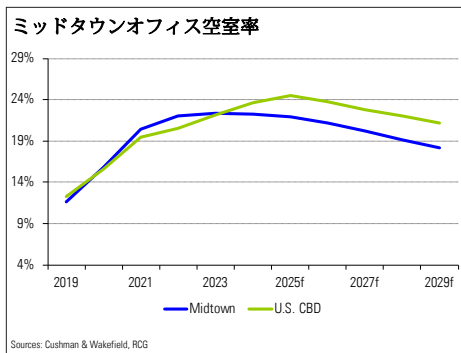
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2019-2024: 2,197.3
2025f-2029f: 610.0

平均賃料上昇率

2019-2024: 0.4%
2025f-2029f: 0.6%



オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023	2024	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積	(平方フィート、千) 510,631	513,041	521,517	526,263	528,991	532,136	532,471	532,471	532,471	532,571
新規建設	(平方フィート、千) 3,739	2,409	8,476	4,746	2,728	3,145	335	0	0	100
純増加面積	(平方フィート、千) -15,631	-21,063	-317	458	-919	4,510	4,910	5,200	5,820	6,180
入居済面積	(平方フィート、千) 426,950	405,887	405,570	406,027	405,109	409,619	414,529	419,729	425,549	431,729
空室率	16.4%	20.9%	22.2%	22.8%	23.4%	23.0%	22.1%	21.2%	20.1%	18.9%
賃料	(\$/平方フィート) \$63.90	\$62.64	\$65.26	\$66.72	\$66.34	\$63.90	\$64.01	\$64.81	\$66.13	\$67.63
賃料上昇率	2.0%	-2.0%	4.2%	2.2%	-0.6%	-3.7%	0.2%	1.3%	2.0%	2.3%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023	2024	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積	(平方フィート、千) 253,099	254,009	260,408	262,353	262,353	265,233	265,403	265,403	265,403	265,403
新規建設	(平方フィート、千) 1,733	909	6,399	1,945	0	2,880	170	0	0	0
純増加面積	(平方フィート、千) -9,205	-10,788	701	804	125	3,250	2,150	2,500	2,750	2,700
入居済面積	(平方フィート、千) 213,054	202,266	202,967	203,771	203,895	207,145	209,295	211,795	214,545	217,245
空室率	15.8%	20.4%	22.1%	22.3%	22.3%	21.9%	21.1%	20.2%	19.2%	18.1%
賃料	(\$/平方フィート) \$77.06	\$73.75	\$76.25	\$78.23	\$78.15	\$74.71	\$75.31	\$76.44	\$78.20	\$80.23
賃料上昇率	0.3%	-4.3%	3.4%	2.6%	-0.1%	-4.4%	0.8%	1.5%	2.3%	2.6%

(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

- 他の多くの市場と同様、供給の増加が産業用不動産市場の空室率に上昇圧力となった。2024年には、outer boroughs（Manhattan以外の地区）およびNorthern New Jerseyで400万平方フィートを超える新規スペースが供給され、そのうち約3分の1がJersey Cityで、さらに3分の1がBrooklynおよびBergen Countyで供給された。
- outer boroughsの産業用不動産の空室率は、New Jerseyと比べれば安定的で、またタイトな水準で推移した。
- 2024年を通じて、ニューヨーク・ニュージャージー港の貨物取扱量は増加傾向にあり、直近では関税回避のために輸入業者が入荷を前倒しする動きが見られたことから、港湾の取扱量がさらに増加した。

今後の見通し

- 2024年末時点で、ニューヨークでは350万平方フィートを超える産業用施設が建設中であり、その多くはQueensおよびNew Jerseyの港湾近くのサブマーケットに集中している。
- 関税関連の輸入需要を吸収するため、短期的には港湾近隣のエリアでの産業用不動産への需要が高まる可能性がある。ただし、需要の牽引役として港湾物流に依存する市場にとって、関税は今後の大きな下振れリスクとなる。
- 注目すべき点として、調査によれば、2024年にニューヨークを経由した輸入品の約10%が中国から、33%がEUからである。

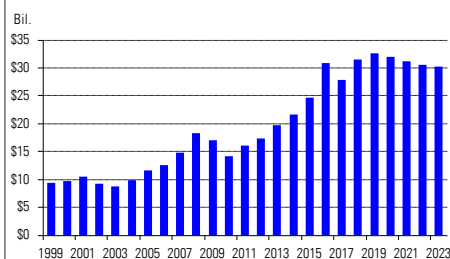
N.Y. 不動産サイクルクローカー産業用不動産市場



産業用市場リスク評価

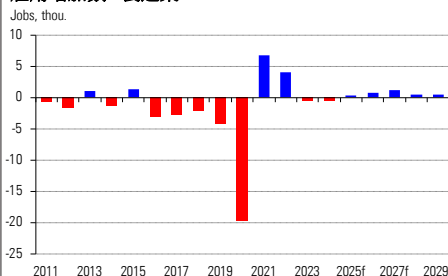
2025f-2026f:	中
2027f-2029f:	低-中

NY民間非住宅建設工事



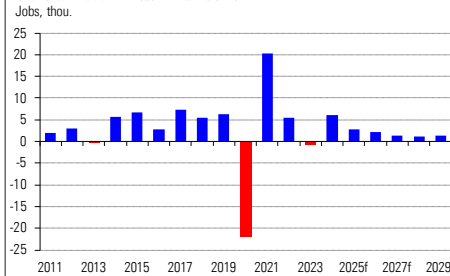
Sources: BLS, RCG

雇用増加数 - 製造業



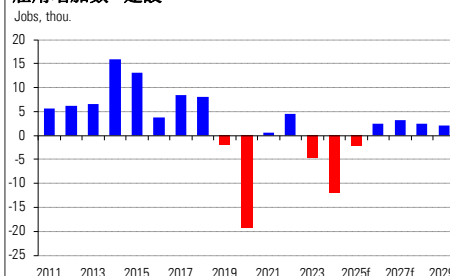
Sources: BLS, RCG

雇用増加数 - 運輸・公共事業



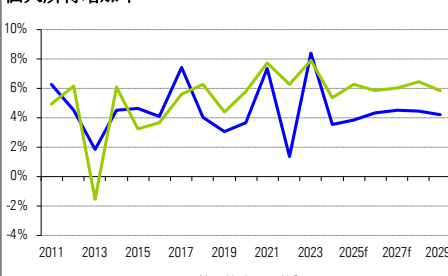
Sources: BLS, RCG

雇用増加数 - 建設



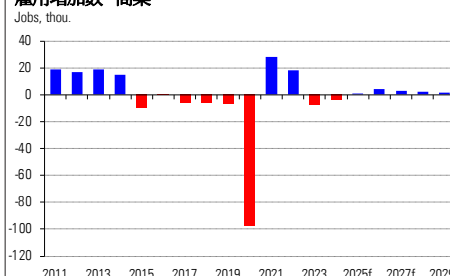
Sources: BLS, RCG

個人所得増加率



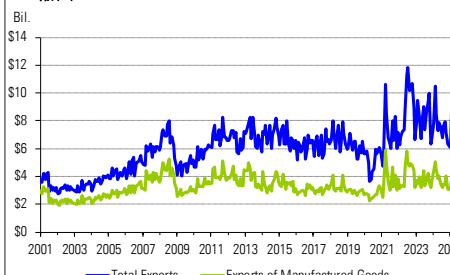
Sources: BEA, RCG

雇用増加数 - 商業



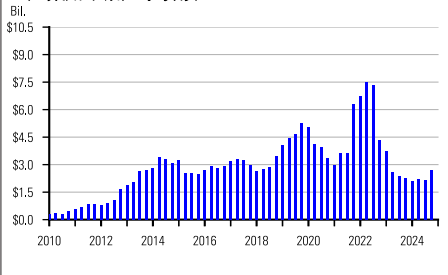
Sources: BLS, RCG

NY輸出



Sources: Census

NY産業用不動産取引額



Note: Data is for the 12 months trailing, latest data as of 4Q2024
Source: Real Capital Analytics

米国港湾 総貨物量

Port	2024 (TEUs, thou.)	2023 (TEUs, thou.)	Yr/Yr % Change
Los Angeles, CA	10,297.4	8,629.7	19.3%
Long Beach, CA	9,796.2	8,018.7	22.2%
New York (PoNYNJ)	8,699.5	7,810.0	11.4%
Savannah, GA	5,545.6	4,938.0	12.3%
Houston, TX	4,139.9	3,834.6	8.0%
Norfolk, VA	3,523.5	3,287.5	7.2%
Seattle-Tacoma, WA	2,610.3	2,236.8	16.7%
Charleston, SC	2,497.1	2,482.1	0.6%
Oakland, CA	2,262.8	2,065.7	9.5%

Sources: BTS, DOT