

ロサンゼルス経済の動向

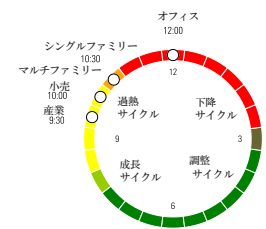
現在の状況

- 2024年第1四半期時点でのロサンゼルスの雇用者総数は、前年同期比0.5%増加した。前年同期比の雇用の伸びは、2四半期連続で減少した後、安定した。
- 専門職能・ビジネスサービス部門の雇用の減少により、他の主要雇用部門の大幅増加が相殺された。ロサンゼルスの同部門の年間雇用者の減少は、RCG対象市場の中で下位20位にランクしている。
- 失業率は2024年3月まで5%台で安定しているものの、その水準はRCG対象市場のワースト10にランクされる。

今後の見通し

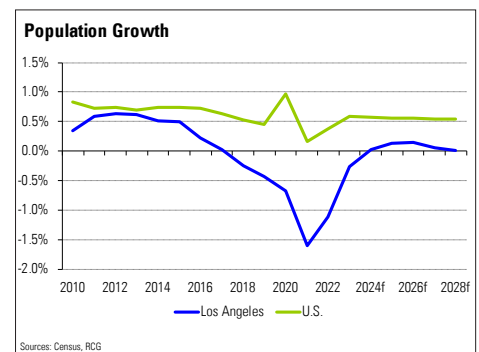
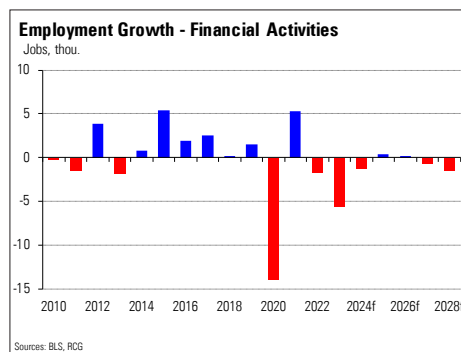
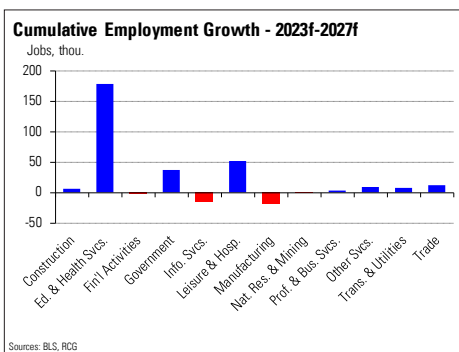
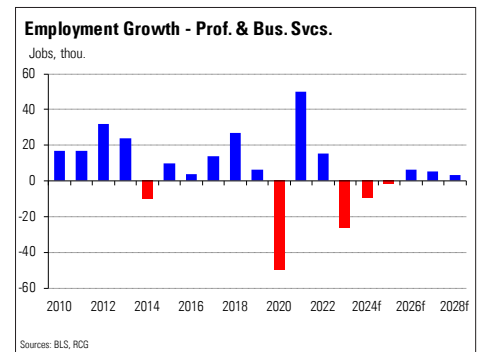
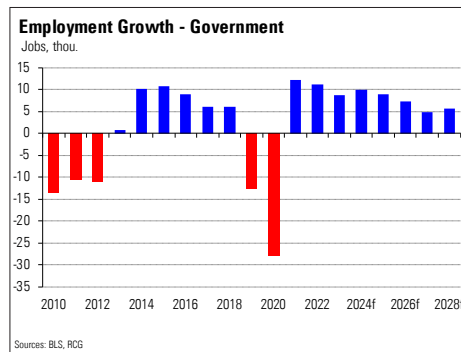
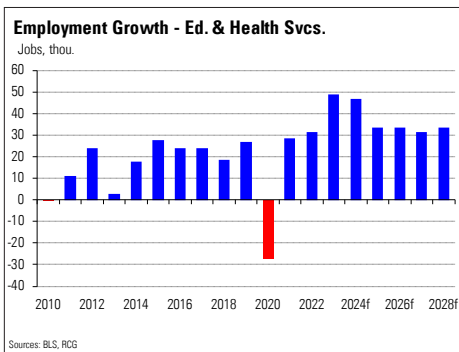
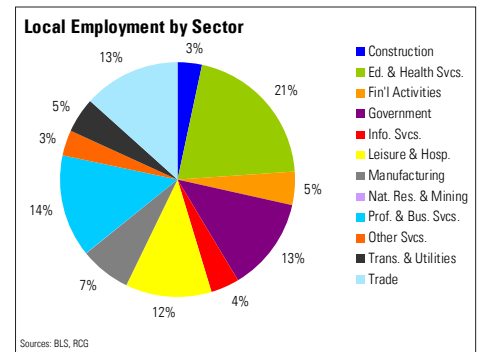
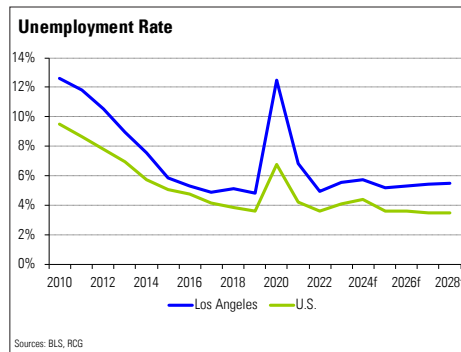
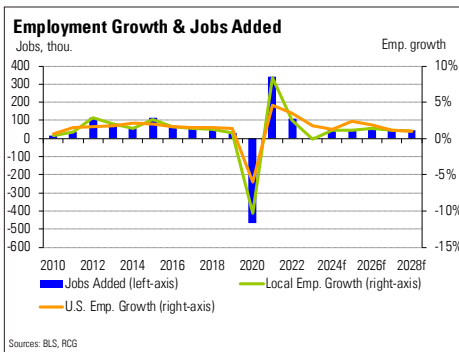
- 雇用全体の増加率はは予測期間を通して1%台前半で安定すると予想する。ロサンゼルスの最大雇用部門である教育・医療サービス部門の堅調な雇用増加によって域内経済は安定するだろう。
- 2024年の失業率は5%台後半まで上昇するが、その後改善し、予測期間の終わりには5%台半ばで安定すると見ている。
- 数年にわたり人口減少が続いたが、今後の予測期間(2024年~2028年)の各年において人口は横ばいもしくは微増になると予想している。

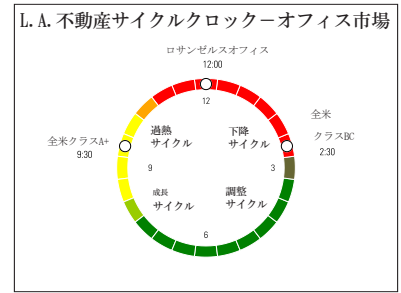
L.A. 不動産サイクルクロック



景気見通しリスク判断

2023f-2024f:	中-高
2025f-2027f:	中
平均雇用増加率	
2017-2022:	0.2%
2023f-2027f:	1.1%
雇用者数(千)	
2022	4,533
人口(千)	
2021	9,695





CBDオフィス市場の見通し

現在の状況

- ロサンゼルスCBDのオフィス市場は2024年初めまで弱含みで推移した。2024年第1四半期の時点で、オフィススペースの27%以上が空室となっている。
- 平均募集賃料は2023年末から横ばいである。多くのオフィス事業者は募集賃料を下げるより他の条件面で優遇することを選択している。
- CBDオフィス市場における投資活動は限定的で、過去12ヶ月間の取引額はわずか1億9,000万ドルに過ぎなかった。この取引額は過去5年間の平均を42%下回っている。

今後の見通し

- CBDのオフィス空室率は当面さらに上昇し、2026年には27%台後半でピークを迎えると予想する。その後、空室率は若干改善するものの、予測期間終了時まで27%以上の高水準で推移するだろう。
- テナント需要の低迷により、平均募集賃料は予測期間の最初の4年間はいずれも下落すると見込まれる。平均募集賃料は2028年には安定すると見ている。
- ここ数年の傾向と同じく、予測期間中に大規模な新規建設の供給はないと見ている。

オフィス市場全体 リスク評価

2023f-2024f: 高
2025f-2027f: 中高

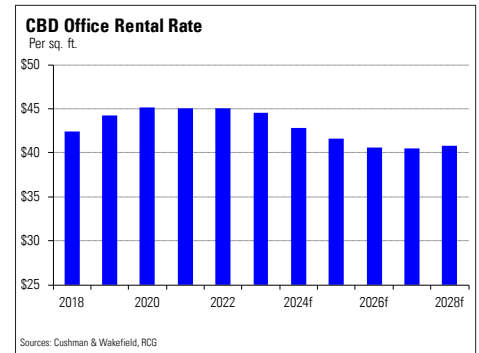
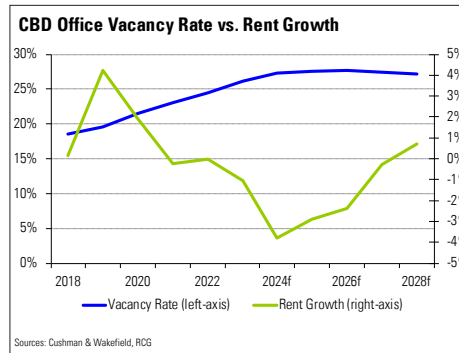
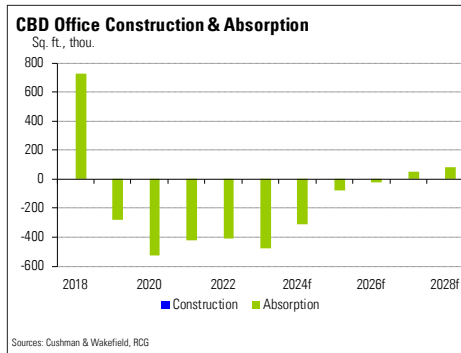
CBD

平均新規建設(平方フィート、千)

2017-2022: 0.0
2023f-2027f: 0.0

平均賃料上昇率

2017-2022: 1.0%
2023f-2027f: -1.7%



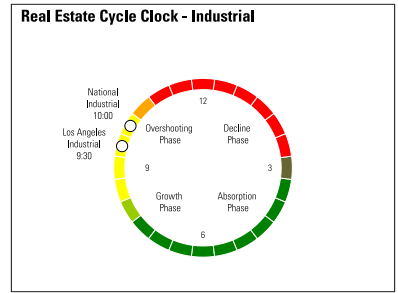
Overall Office Market Statistics⁽¹⁾

		2020	2021	2022	2023	2024Q1	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
Stock	(SF,000)	205,523	207,369	209,727	211,801	211,862	212,231	212,692	213,837	214,484	214,584
New Construction	(SF,000)	426	1,845	2,358	2,074	61	430	461	1,145	647	100
Net Absorption	(SF,000)	-5,446	-4,957	-1,910	-1,432	-454	-1,210	-225	980	1,165	780
Occupied Stock	(SF,000)	169,515	164,558	162,647	161,215	160,761	160,005	159,780	160,760	161,925	162,705
Vacancy Rate		17.5%	20.6%	22.4%	23.9%	24.1%	24.6%	24.9%	24.8%	24.5%	24.2%
Rent	(\$/SF)	\$43.66	\$44.11	\$44.80	\$43.62	\$43.01	\$41.93	\$40.91	\$40.54	\$40.99	\$41.73
Rent Growth		7.8%	1.0%	1.6%	-2.6%	-1.4%	-3.9%	-2.4%	-0.9%	1.1%	1.8%

CBD Office Market Statistics⁽¹⁾

		2020	2021	2022	2023	2024Q1	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
Stock	(SF,000)	27,797	27,797	27,797	27,797	27,797	27,797	27,797	27,797	27,797	27,797
New Construction	(SF,000)	0	0	0	0	0	90	0	0	0	0
Net Absorption	(SF,000)	-529	-421	-411	-475	-342	-310	-75	-20	50	80
Occupied Stock	(SF,000)	21,823	21,402	20,990	20,515	20,173	20,205	20,130	20,110	20,160	20,240
Vacancy Rate		21.5%	23.0%	24.5%	26.2%	27.4%	27.3%	27.6%	27.7%	27.5%	27.2%
Rent	(\$/SF)	\$45.10	\$45.00	\$45.00	\$44.52	\$44.53	\$42.83	\$41.59	\$40.59	\$40.47	\$40.75
Rent Growth		1.9%	-0.2%	0.0%	-1.1%	0.0%	-3.8%	-2.9%	-2.4%	-0.3%	0.7%

(1) Construction, net absorption and rent growth are year-to-date values.



産業用不動産市場の見通し

現在の状況

- 新規プロジェクトの竣工とテナント需要の伸び悩みがロサンゼルス空室率に上昇圧力となっている。2024年第1四半期の空室率は3% 台後半まで上昇し、2023年末より1%ポイント近く上昇している。
- 2023年に5.5% 下落した平均募集賃料は、2024年初めまでさらに4% 下落した。
- 2024年第1四半期における12ヵ月間の産業用不動産の取引額は48億ドルに減少した。この取引額は前年同期比ではほぼ50%少ないレベルである。

今後の見通し

- 供給パイプラインの急増が2024年の市況に影響を与えると予想される。約700万平方フィートの産業用不動産が稼働すると見られ、これは2023年の建設の2倍以上である。
- RCGの予測では、空室率は2024年に3%台半ばに達し、2025年に3%台後半にピークを迎える。平均募集賃料は短期的には6%下落すると予想している。
- 中期的には、空室率は3%台半ばで安定し、賃料上昇は2028年には4%以上になると見ている。

Industrial Risk Assessment

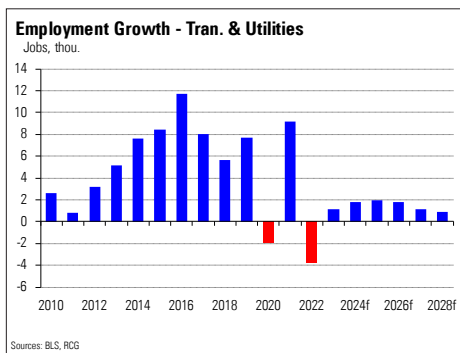
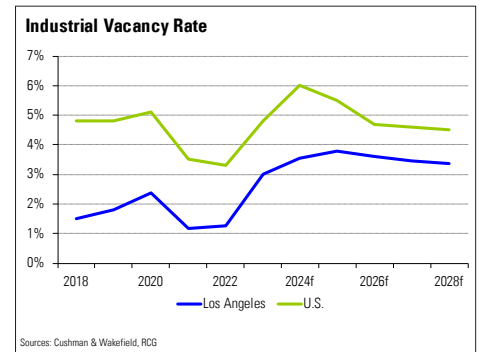
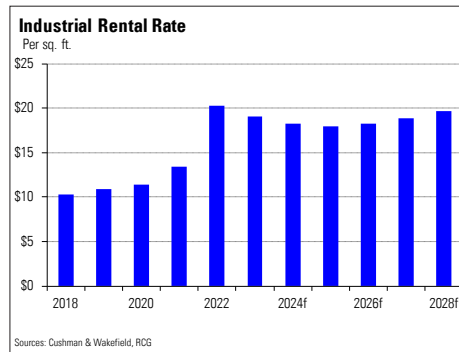
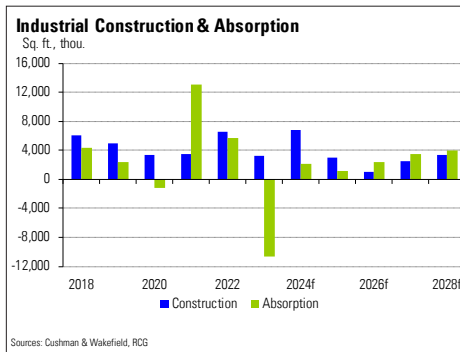
2023f-2024f: Low-Medium
2025f-2027f: Low

Avg. New Const. (SF, thou.)

2017-2022: 4,313.2
2023f-2027f: 3,340.0

Avg. Rent Growth

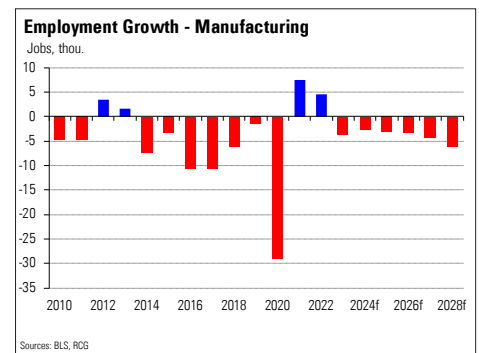
2017-2022: 14.7%
2023f-2027f: 0.6%



Lowest Overall Industrial Vacancy Rates

Metro Area	Vac. Rate	Metro Area	Vac. Rate
Honolulu, HI	1.8%	Ventura, CA	3.6%
Albuquerque, NM	2.5%	Miami, FL	3.8%
Colorado Springs, CO	2.7%	Los Angeles, CA	3.9%
Orange County, CA	2.8%	Hartford, CT	3.9%
San Francisco, CA	2.8%	Kansas City, MO	3.9%
Nashville, TN	3.0%	Detroit, MI	3.9%
Boise, ID	3.1%	Jacksonville, FL	4.3%
Richmond, VA	3.4%	Las Vegas, NV	4.4%
Cleveland, OH	3.4%	Ft. Lauderdale, FL	4.5%
St. Louis, MO	3.5%	Nassau-Suffolk, NY	4.5%
U.S.	5.9%		

Note: Latest data as of 1Q24
Sources: Cushman & Wakefield, various local brokers



Industrial Market Statistics⁽¹⁾

		2020	2021	2022	2023	2024Q1	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
Stock	(SF,000)	784,255	787,767	794,300	797,530	799,611	804,330	807,330	808,330	810,830	814,230
New Construction	(SF,000)	3,347	3,513	6,533	3,230	2,081	6,800	3,000	1,000	2,500	3,400
Net Absorption	(SF,000)	-1,251	13,105	5,725	-10,707	-5,092	2,100	1,100	2,400	3,500	4,000
Occupied Stock	(SF,000)	765,538	778,643	784,369	773,662	768,570	775,762	776,862	779,262	782,762	786,762
Vacancy Rate		2.4%	1.2%	1.3%	3.0%	3.9%	3.6%	3.8%	3.6%	3.5%	3.4%
Rent	(\$/SF)	\$11.44	\$13.36	\$20.22	\$19.09	\$18.32	\$18.22	\$17.96	\$18.25	\$18.81	\$19.64
Rent Growth		5.3%	16.8%	51.3%	-5.5%	-4.0%	-4.6%	-1.4%	1.6%	3.1%	4.4%

(1) Construction, net absorption and rent growth are year-to-date values.