

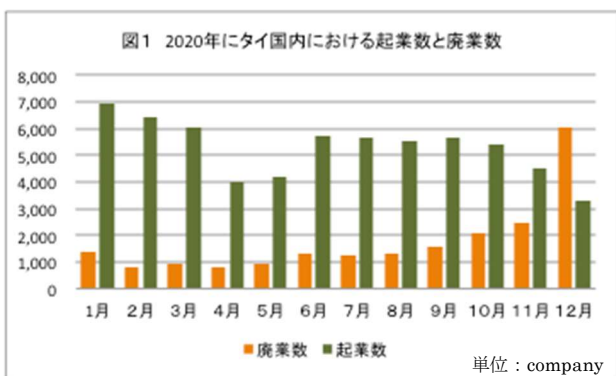


バンコク

オフィス市場

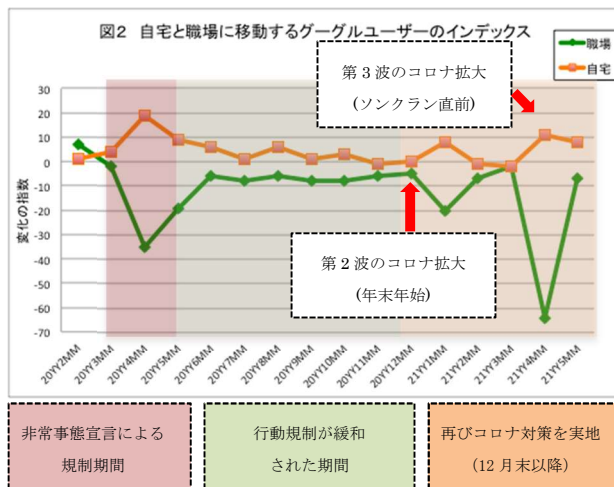
コロナウイルス拡大によるオフィス市場の現状

タイ国内における新型コロナウイルスの感染拡大を防ぐための行動規制等の影響により、様々な企業が経済的な問題等に直面している。2020年4月以降、企業の廃業数が急増する状況が続いており、起業数についても減少している（図1）。



出典：貿易開発局

また、政府の方針により、多くの企業が在宅勤務を導入することとなり、現在でも引き続き自宅で業務を行う傾向が強まっている。特に2020年末から始まった第2波のコロナウイルス感染拡大以降は、その傾向が顕著になっている。Google Mobility Index（図2）は、自宅と職場に移動するGoogleユーザーを示すデータであるが、このGoogle Mobility Indexによると、非常事態宣言による行動規制が強化された2020年3月から4月にかけてはオフィスへ出勤する人数が激減し、5月に規制が緩和された後においては、オフィスへ出勤する人数が徐々に増えたものの、非常事態宣言以前に比べると、その数は少ない状況となっている。景気減速が続く中、廃業する企業が増えつつあり、また在宅勤務の傾向が強まってきていることは、2021年のオフィスの需要に強い影響を与える要素だと考えられる。



非常事態宣言による規制期間
 行動規制が緩和された期間
 再びコロナ対策を実地（12月末以降）

出典：Google Mobility

オフィス市場（需要と供給）

Knight Frankによると、2021年Q1におけるバンコクのオフィス総供給面積は約5,420,000㎡（うち24,000㎡は新規供給）と、前四半期比で+0.4%、前年比でも+3.2%といずれも上昇した。一方、2021年Q1のオフィスの総需要面積は、約4,570,000㎡と、前四半期比で-0.6%、前年比でも-3.3%と減少した（表1）。これは企業がコロナウイルス拡大による業績の悪化、在宅勤務の増加等によりオフィスの床面積を減少していることによるものと考えられる。また、Knight Frank社によると、バンコクでは、過去5年間で年平均で154,000㎡の新規供給が行われてきたが、今後5年間で年平均277,000㎡もの新規の大量供給が計画されている。

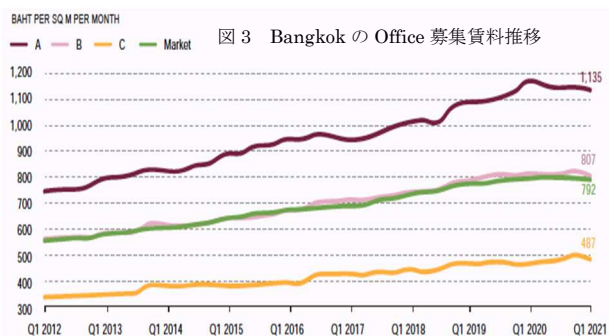
表1 2021年Q1におけるオフィス市場の現状

	総供給面積	総需要面積	総稼働率
	542 万㎡	457 万㎡	84.3%
Q-o-Q	0.4%	-0.6%	-0.9%
Y-o-Y	3.2%	-3.3%	-5.7%

出典：Knight Frank(Thailand)

オフィス市場（賃料）

図3の通り、2012年Q1から2020年Q1までの間は、Grade-A・Grade-B・Grade-Cのいずれについても、募集賃料は右肩上がりの状況であったが、新型コロナウイルスの感染拡大が始まった2020年Q1以降は下落傾向となっている。全体平均のオフィス募集賃料では、2021年Q1は792 バーツ/m²と、2020年Q1に比べて0.7%減少している。但し、オフィスビルオーナーの中には、表面上の募集賃料は下げてはいないものの、交渉下で大幅な割引に応じていることがあるため、実際の成約ベースの賃料では、もっと大きな下落を示していると考えられる。なお、このような厳しい状況下にあっても、最近では特定の産業、例えばE-Commerce、IT関連産業、医療産業等に関する新規進出・拡大が見られている。



出典：Knight Frank(Thailand)

表2 Bangkok Office Grade別の募集賃料

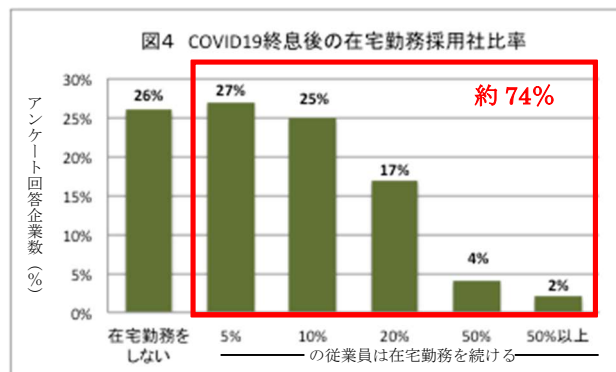
	Q1 2021	Q-o-Q	Y-o-Y	10年間の成長率
Market	792	-0.7%	-0.7%	+3.8%/年
Grade A	1,135	-0.9%	-3.1%	+4.5%/年
Grade B	807	-1.9%	-1.0%	+4.0%/年
Grade C	487	-2.8%	3.6%	+4.4%/年

出典：Knight Frank(Thailand)

今後のオフィス市場

2021年6月現在、タイ国内においても新型コロナウイルスに対するワクチン接種が進んできているものの、未だ新規感染者数は収まらず、その数は横ばいで推移している。新型コロナウイルス

への完全なる終息までにはまだ時間がかかると考えられる。従って、近い将来に賃料が上昇へと転じるのは難しいと考えるのが妥当であろう。ただ、過去10年のバンコクのオフィスの賃料は、年平均で約3.8%上昇している(表2)ことから、タイ国内における経済活動が新型コロナウイルスが発生する前の状態に戻った際には、以前と同じようなペースで賃料が上がり続けると予想する向きもある。しかし、長期的に見た場合であっても、今後のオフィスビルの新規供給が過去に比べて多いこと、需要サイドについては、新型コロナウイルスによる新たな要素、すなわち、オフィスワーカーの新しい働き方である在宅勤務の動向や企業数の増減等、新たな観点をも分析する必要がある。Gartnerによると、新型コロナウイルスによるパンデミックが終息した後でも、調査した企業の約74%は在宅勤務を続けていくという調査結果を発表している(図4)。これは急速にリモートワークの時代に向かっていることを示すものであり、今後、新型コロナウイルスが終息した際においても、どのようにオフィスビル需要の形が変化していくのか注目される。



出典：Gartner

2021年6月

