



バンコク

リテール市場

リテール市場の現状

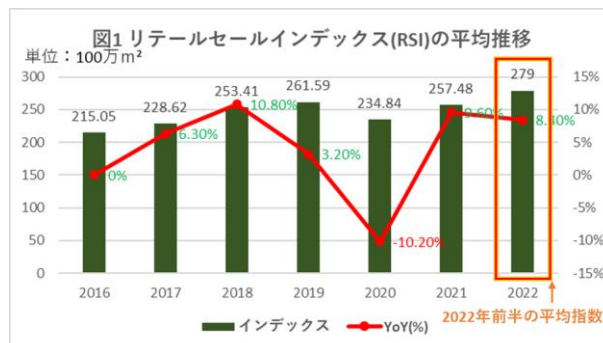
長期にわたる新型コロナウイルス感染拡大により、様々な企業が難しい状況に直面した。従来から成長し続けてきたリテール市場は、厳しいコロナ禍における行動制限、景気低迷等によって消費者の購買力が低下したことにより、2020年に初めて縮小した。

タイ中央銀行による Retail Sales Index (RSI: 小売売上高指数) (図1) によると、2021年の消費者の購買力は、急激な落ち込みのあった2020年からは回復したものの、新型コロナウイルス感染拡大以前に比べ、その成長率はまだ低い水準にある。その主な要因は、

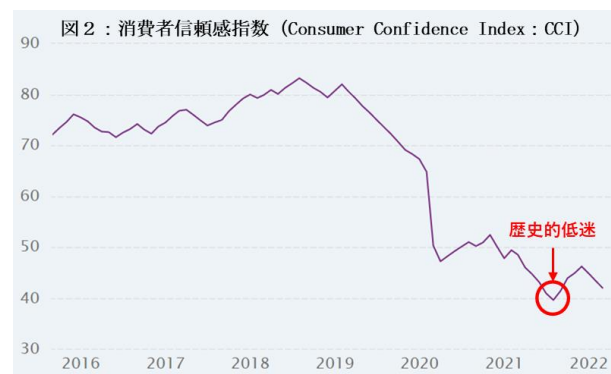
- ① コロナ禍における2020年10月から2021年8月までのデパート、ショッピングセンター、コミュニティモール等への営業時間制限等厳しい規制の導入。
- ② 消費者の消費に対する警戒心を表す、消費者信頼感指数 (Customer Confidence Index: CCI) (図2) における2021年第3四半期の歴史的低迷。
- ③ 観光客の数が90%以上減少 (特に中国人観光客)。

しかし、2022年には上記の要因が緩和され、2022年の上半期の小売売上高指数は前年比で上昇した。大手商業施設開発会社はコロナ禍後の経済回復による今後の需要に対応するため、商業施設の新規開発を積極的に予定している。

但し、深刻なインフレの加速、政策金利の上昇傾向等がタイの景気に影響を及ぼしており、今後の動向が注目されている。



出典: タイ中央銀行、筆者作成



出典: University of the Thai Chamber of Commerce

リテール市場の需要と供給

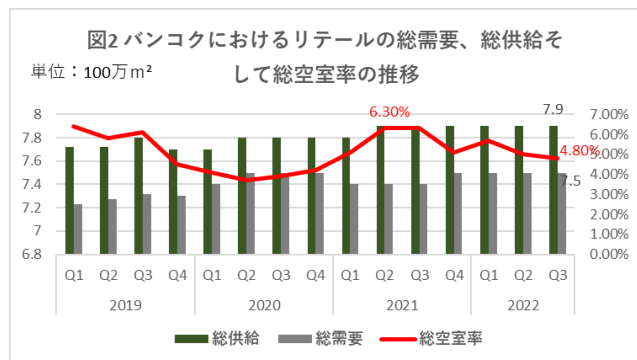
バンコクのリテール市場は、2022年の第3四半期から改善の兆しが見られてきた。これは、新型コロナウイルス拡大の状況が徐々に収まり、多くの店舗がオンラインから実店舗に戻ってきているからである。また、タイでは、第2四半期と比較して第3四半期に海外から2倍以上の外国人が流入されてきたため、リテールを含め、有名な観光地が賑わってきた。

2022年第3四半期にリテール市場の総供給は790万平方メートルであり、前年比で約1.1%上昇した。同様に、総需要は、740万平方メートルであり、前年比で約1.3%上昇した (図2)。

CBREによると2022年第3四半期には、約80万平方メートルのリテールエリアが建設中であり、そのうち、約70万平方メートルのリテールエリアが2022年第4四半期から2023年前半期の間に

開業する予定である。

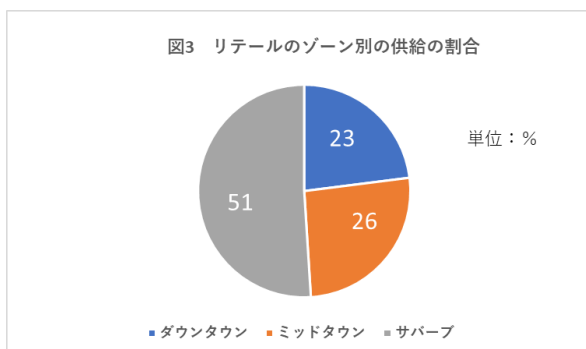
また 2022 年第 3 四半期の空室率は、新型コロナウイルス拡大が収まって入国規制が緩和した 2022 年第 1 四半期から続いて下落傾向にある。2022 年第 3 四半期の空室率は 2021 年第 2 四半期のピーク（6.3%）から 4.8%に減少した。



出典：CBRE、筆者作成

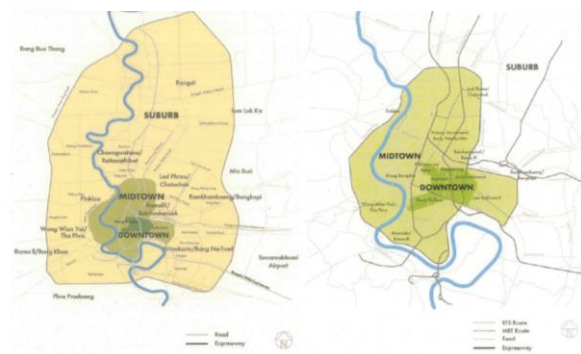
バンコクにおけるリテール市場のゾーン分け

CBRE によるバンコクのリテールゾーンは、ダウンタウン (Downtown)、ミッドタウン (Midtown)、そしてサバーク (Suburb) と大きく 3 つに分けられている。2022 年第 3 四半期のリテールの供給の半分以上は、サバークに位置し、リテール市場の約 47%を占める。残りはダウンタウン 26%、そしてミッドタウン 23%に位置している (図 3)。



出典：CBRE、筆者作成

図 3 バンコクにおけるリテール市場のゾーン分け



ゾーンの定義

ダウンタウンは、シーロム、サトーン、ラマ 1 世、パトゥムワン ラチャダムリ、スクンビット (一般的に BTS でアクセス可能なソイ 24 まで) を含むビジネスおよび小売プロジェクトの重要な場所である。

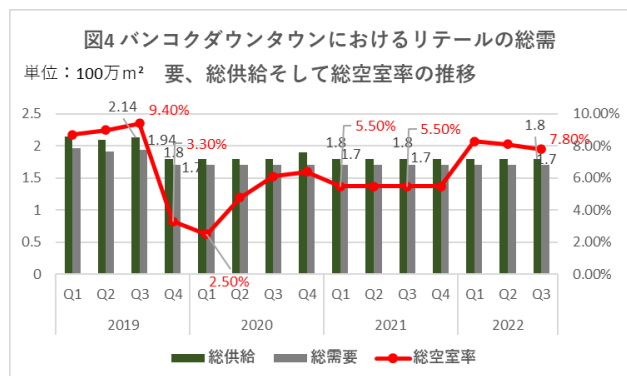
ミッドタウンは、主要な住宅地や二次ビジネス地域、いわゆるバンコクの二次的な場所 (Secondary Location in Bangkok) である。そのエリアは、スクンビットのソイ 24 から 63 まで、ラームカムヘーン、バンカピ、チャトゥチャック、パホンヨーティン、ラチャダビセーク、ラマ 9 世通り、戦勝記念塔 (Victory Monument)、ピンクラオリバーサイド、ラマ 3 世、ウォンウィーンヤイ、そしてワンブラバをカバーする。

サバークは、バンコク市内の中心部へのアクセスが容易なエリアであり、隣接する 5 つの県に近いエリアである。これらの場所には、ラクシ、ドンムアン、ランシット、ラミンドラ、スカピバル 13、スリナカリン、パンナートラッド、サムロン、テバラック ラマ 2 世、パンケー、パンブア トーン、パンヤイ、ラタナティベット、チェーンワッタナが含まれる。

バンコクダウンタウンにおけるリテール市場

CRBE によると、ダウンタウンゾーンにおける 2019 年から 2022 年の商業施設の新規供給量は、2019 年第 1 四半期から第 3 四半期が最も多かった。特に第 1 四半期と第 3 四半期は、規模の大きな商業施設、例えば、ドン・キホーテ (トンロー)、サムヤンミットタウンが完成したため、約 214 万平方メートルもの総供給となった。しかし、2019 年第 3 四半期は、バンコク郊外への新しい鉄道路線の拡大に伴い、主要な不動産開発業者は既存商業施設の再開発及び既存施設の改修に焦点を合わせていたため、新たな場所における商業施設の新規開発は見られなかった。

なお、2019年第4四半期の総供給は、前四半期から180平方メートル、約16%減少したこと等により、空室率は大幅に改善した(図4)。

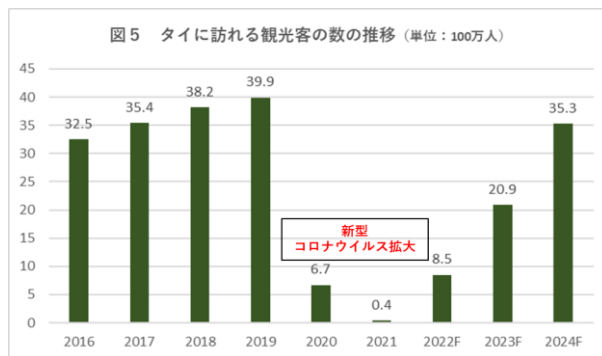


出典：CBRE、筆者作成

その後、新型コロナウイルス感染拡大により、2020年以降供給量に大きな変化はなく、総需要についても商業施設の賃料減額等のオーナー側のテナント引き留め策によってテナント退去の動きは防げていたこと等により、空室率は一定水準を保っていたものの、2022年第1四半期には再び空室率が上昇した。その後2022年第3四半期に至るまで、空室率はおおむね同水準で推移してきている。

Krungsri Research によるとリテール市場は2023年から2024年にかけて、以下の3つの理由によって回復するであろうと予想している。

- ① 2023年には年間平均3-4%の経済成長が予想されており、この経済成長が民間部門の消費の増加を支え、小売売上高指数が回復する推進力になると期待される。
- ② 経済を刺激することになるであろう政府支援によるインフラプロジェクトの構築が進んでいる。
- ③ コロナ発生の前のように外国人(観光客)入国の再開が期待できることで、2023年には2,100万人、2024年には3,500万人もの外国人観光客が訪タイすると予測されている(図5)。



出典：MOTS, KrungsriResearch' s forecast、筆者作成

商業施設の今後の供給

Krungsri Researchによると2022年から2024年において、大手デベロッパーによる商業施設開発は約16プロジェクト(総賃貸可能面積約1,062,000m²)が予定(Terminal 21 Rama III、Vanit Placeは既に竣工済)されている(表1)。

表1 大手のデベロッパーによる開発予定のリテールのプロジェクト

完成予定	物件名	総賃貸面積	エリア
2022	Terminal 21 Rama III (竣工)	40,000	Rama III
2022	ICONSIAM (Phase 2)	10,000	Charoen Nakorn
2022	Vanit Place (竣工)	33,000	Phaholyothin
2022	The RICE	55,000	Sapankwai
2023	The EmSphere	60,000	Sukhumvit 22
2023	Park Silom	9,000	Silom
2023	The Unicorn	7,000	Phyathai
2023	Robinson Ratchapruerk	40,000	Ratchapruerk
2023	The Forestias	180,000	Bangna-Trad
2023	Bangkok Midtown (Phase I)	59,000	Ratchadapisek
2023-2024	One Bangkok	180,000	Rama IV
2023-2024	Dusit Central Park	87,000	Rama IV
2023-2024	Asiatique 2.2 (beside Asiatique 2.1)	100,000	Charoen Nakorn
2024	Central Ratchapruerk	80,000	Nonthaburi
2024	Bangkok Mall	90,000	Bangna-Trad
2024	The Mall Ramkhamhaeng 2 (Redevelopment)	32,000	Ramkhamhaeng

出典：Krungsri Research、筆者作成

2022年12月



Daiwa Kantei International Pte. Ltd.
タイ駐在員事務所 マネージャー
Thanayut Charnsiriphat