

MARKET-SINGAPORE

好調を取り戻したホテル市場 —政府主導で再開の MICE が後押し—

大和不動産鑑定グループ Daiwa Kantei International Pte.Ltd. CEO 不動産鑑定士 浅野美穂

シンガポールの新型コロナウイルスは感染拡大と縮小を繰り返している状況だが、感染者数の数字を目にする機会はめっきり減り、コロナ以前の生活に戻っている。屋内のマスク着用義務も解除され、現在は医療機関や公共交通機関でのマスク着用の義務が残っているものの、うっかりマスクを忘れても厳しい視線にさらされることもなくなり、持ち歩くものの全く使わないという日も増えてきた。

生活の平常化と共に観光客が増えた実感がある。赤い2階建てバスのルーフ席が満員状態で市内を快走するのを見かけるし、ブランドショップが建ち並ぶオーチャードエリアは平日の昼間でも真っすぐには歩けないほどの人出となっている。

ホテル市場の急激な回復

シンガポールへの入国は、ワクチン接種済者はもちろんのこと、昨年8月下旬よりワクチン未接種者に対しても入国制限が緩和され、シンガ

ポールのホテル業界の回復が加速している。シンガポール政府観光局(STB)が推進する大規模なイベント MICE(会議、インセンティブ旅行、国際会議、展示会)の復活により、多くのホテル事業者は年平均の利用可能客室当たりの売上高(RevPAR)をパンデミック前に近い水準まで回復させた。STBの統計によると、シンガポールの全ホテルの年平均 RevPAR は、2019年の191.96 シンガポールドルから2020年88.59 シンガポールドルと大きく落ち込み、2021年は91.48 シンガポールドルとわずかに上昇、2022年は11月末までの平均で184.16 シンガポールドルまで一気に回復した。

最も強い回復を示したのは、リッツ・カールトンやフォーシーズンズに代表されるラグジュアリーに分類されるホテルであり、月平均 RevPAR は、1月の194.73 シンガポールドルから10月には497.65 シンガポールドルを記録し、コロナ前の2019年同月の水準を大幅に上回り、2022年前半の落ち込みをカバーした。

STB公表値(2022年11月末時点)によると、供給客室数は計約6万1700室であり、カテゴリー別には、ラグジュアリー約9400室(約15.2%)、アップスケール約1万3600室(約22.1%)、ミッドスケール約1万6500室(約35.9%)、エコノミー約2万2200室(約26.8%)で構成されており、現状は中低価格帯のホテルが過半数を占める。コリアーズインターナショナルによると2025年までで約6894室の新規ホテルが開業するとの予測だが、うち、約85.3%がラグジュアリータイプであるとされている。

政府主導でホテル市場を牽引

昨年約33万人に留まった外国人訪問客が、2022年11月末時点で計約537万人を記録したとニュースで大きく報じられたが、実は2019年の1912万人と比べるとまだ3分の1にも達していない。世界的に見てもパンデミックは旅行業界に暗い影を落としており、観光分野が好調に伸びているシンガポールでさえも回復半ばである。しかしながら、この状況を乗り越えるための救世主は「MICE業界である」としたシンガポール政府の力強い動きは随所に見られ、ホテル業界が達成する数字により、この結果を目の当たりにしている。MICEイベント参加者であるビジネス客は一般観光客の約2倍を消費すると

いう認識や、会議のプロデューサーやマーケティング等のポジションへのシンガポール人の雇用機会創出など、MICE業界はシンガポールの成長戦略にとって重要な位置付けであり、コロナ以前はこの業界がシンガポールのGDPの0.8%を占め、3万4000人以上の雇用を支えたという。

2022年1月の依然としてコロナの状況に不安が残る中で、2022年9月末から3年ぶりにシンガポール市街地を走るF1レースの復活を決定。加えて、9万人近くが参加する約25のMICEイベントをF1レースと同時期に行うことを決定した。久しぶりとなる対面でのビジネス活動に大きな期待を寄せ、パンデミックの混乱から抜けられない香港からシンガポールに会場を移したイベントもあったという。政府の素早い決断により、2022年9月の平均RevPARは236.17シンガポールドルと2008年同月(220.46シンガポールドル)を上回る14年ぶりの高水準を記録し、ホテルのパフォーマンスは予想を上回るものとなった。

10月10日に予防接種差別化安全管理措置(VDS)を解除、ワクチン未接種の移民労働者がワクチン接種者限定業務に携わることが可能となり、500人以上の規模のMICE主催者の訪問や現地視察が増加したと言われている。

人手不足解消によるコストダウンやワクチン接種率が低い国からの参加が期待できるためである。

さらに、政府は、イベント参加者のサステイナブルな姿勢、即ち展示会の廃棄物や二酸化炭素排出量の削減を求める姿勢に応じ、持続可能性基準に準拠した企画策定について世界最大の展示会主催者 Informa Markets ほか主要企業6社とパートナーシップを締結した。また、アジア太平洋地域でシンガポールが「最も持続可能な MICE デスティネーション」に位置付けられるよう、今後数年間で MICE 業界全体の持続可能性の水準を引き上げるロードマップを策定した。

2023 年のホテル市場

2022 年(11 月末時点)の外国人訪問客数を国別にみると、インドネシアからの旅行者が最も

多く約 90 万 7000 人と約 17%を占める。続いて、インド約 61 万 2000 人(約 11.3%)、マレーシア(約 9.2%)、オーストラリア(約 8.9%)と続く。2019 年は中国からの旅行者が約 363 万人(約 19%)あったが 2022 年は約 11 万 1000 人(約 2.1%)に留まった。中低価格帯のホテルは、中国本土からの団体ツアーや観光客に依存していたため回復が遅いとの予測もある中で、2022 年は高級ホテルの RevPAR の上昇が大きく影響し中低価格帯のホテルの RevPAR も 2019 年の水準を上回っていた。

政府の施策により 2023 年も楽観視する声が強くなり、インフレによるコスト増を宿泊者に転嫁できる高級ホテルの収益は 2023 年も 2019 年の水準を完全に超えると予測されている。2023 年に次々と開業するホテルや力強い料金の上昇に後押しされて、シンガポールのホテル市場は好調のまま1年を終えるであろう。

2023 年開業予定の主たるラグジュアリーホテル

ホテル名	地区	部屋数	備考
Artyzen Cuscaden Singapore	オーチャードエリア	142 室	香港ベース
Pan Pacific Orchard	オーチャードエリア	350 室	パン・パシフィックグループ
The Standard	オーチャードエリア	143 室	アメリカベース
The Singapore Edition	オーチャードエリア	190 室	アメリカベース
Mondrian Singapore Duxton	チャイナタウン	302 室	マンダリングループ