

MARKET-SINGAPORE

建設需要好調を受け活況の不動産市場

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

建設需要は好調を維持

2023年8月にシンガポールの通商産業省(MTI)が発表した今年のGDP成長率予測は0.5~1.5%と、前期(2023年第1四半期)予測0.5~2.5%と比べるとトーンダウンしたものとなった。しかしながら、建設部門は高い成長率を見せており、前期に引き続き対前年比6.8%の成長率となっている。建築建設庁(BCA)は、2023年の総建設需要(発注される建設契約額)を270億~320億シンガポールドル(1シンガポールドル:約108円)の範囲と予測。この数字は、2022年の約298億シンガポールドル、2021年の約299億シンガポールドルと同程度で、公共部門、民間部門共に、この成長に寄与している。

公共部門は、建設需要全体の過半約60%を占める。2023年は160億~190億シンガポールドルが予定されており、住宅開発局(HDB)が住宅供給を拡大する中、公共住宅のプロジェクトが引き続き堅調であることに支えられている。その他、浄水場、教育施設、コミュニティ・クラブ等の施設整備やMRT路線の延伸やその他のインフラ整備などのさまざまな大型プロジェクトもある。

民間部門の建設需要は、2023年には110億~130億シンガポールドルとなり、新築マンションやハイスpek産業施設の開発に支えられ、昨年並みの建設需要が見込まれる。特にマンションはコロナ時期の遅れを取り戻すよう次々と供給されている感があり、2023年前半で約

7400戸の民間マンションが供給され、後半は約1万1800戸が予定されている。

外国人労働者向け住宅は満室状態

2022年に多くの企業が再び本格的な雇用を開始し、海外からの出稼ぎ労働者を積極的に受け入れはじめた。建設業界も同様であり、建設活動がほぼコロナ前のレベルまで回復すると、2023年5月時点で、建設、海洋、プロセス部門における外国人労働者許可証保持者は約43万4000人となった。これはコロナ前の2019年と比べると18%増だが、2022年1月と比べると35%多い。つまりこの部門だけで約1年半の間に11万2000人の労働者を受け入れたこととなる。

シンガポールの建設業者が海外から労働者を受け入れる時は、住宅を確保した上で労働許可を申請する必要がある。労働者向けの住宅にはさまざまな種類があるが、PBD(Purpose-Build Dormitories:寮)と呼ばれる労働者向け宿泊所が主流で、シンガポールには53のPBDがあり、25万6000床が供給されている。

シンガポールは、今、このPBDが満室状態、ベッド供給の逼迫という大きな問題に直面している。PBD以外には、工場を改造した寮(FCD)や工所用仮設住宅、一般の民間住宅1戸に上限の6名で暮らすなどのパターンもあるが、PBD需要の逼迫は、一般民間住宅の賃料の急上昇によってさらに悪化した。認可労働者のうち、PBD居住が義務付けられていない移民労働者の雇用主が、リーズナブルな賃料が期待できるPBDのベッドを確保しようと動いたからである。

PBD 運営事業は政府からの認可事業であり、土地もちろん政府からの借地であることから、新規供給は非常に限定的である。2022 年 12 月以降に約 1 万 7000 床を追加供給したものの、2025 年まで次の新規供給の計画はなく、2025 年以降においても 2 棟・約 4000 床程度の供給が公表されているのみである。

賃料の急上昇とその対策

需要の急増と運営コストの上昇と相まって、ベッド 1 台あたり(つまり労働者 1 人あたり)の月額賃料の中央値は、2021 年第 1 四半期の 280 シンガポールドル(コロナ前もほぼ同値)から、2023 年第 1 四半期には 420 シンガポールドルへと急上昇した。賃料は高騰を続けており、ベッドランク(従業員か管理者か)によっては月額 600 ドルを超えるものもあるという。

このような混乱した状況を受けて、2023 年 2 月以降、FCD について、雇用者以外の第三者に空きベッドを貸し出すことができるように規制が緩和された。現在、JTC(シンガポールの工業地区の開発、管理を主に行う法定機関)の工業用地には、定員 10~数百床の 760 の FCD がある。JTC によると、既存 FCD の拡張や、工場の一部の FCD への改装ニーズが高まっており、2022 年後半と 2023 年前半を比べるとこのような申請が 4 倍に増加した。

寮の生活環境の改善も急務

このような状況の中、政府は「今年後半に既存の寮改善のための新たな基準を発表する」と公表した。合わせて「既存の寮が新基準仕様を満たすために改修工事を行う際、供給ベッドが一時的に減少することや既存の寮が新基準に適合した場合シンガポール全体のベッド数が減少する可能性が高い」ことも強調している。

実は、パンデミック(世界的大流行)の時に、シンガポールで確認された 6 万人以上の感染者のほぼ 90%を移民労働者が占めており、労働者向けの寮の密集状態がクローズアップされた。

当時、出稼ぎ労働者の寮で大規模な感染集団が次々と出現、事態は差別の疑いから搾取的な雇用主まで、移民労働者が直面する無数の課題を露呈させた。国会でも社会全体でも激しい議論の対象として前面に押し出されている。

ロンドンやニューヨークと肩を並べる国家へ

私の日常生活で大きく関係するのは MRT 路線の延伸であり、コロナ以降加速度をつけて整備が進んでいる(ように感じる)。シンガポールのメインの鉄道は Mass Rapid Transit、略して MRT と言い、中心部は地下を走るが郊外に出ると屋外の高架を走る。MRT は数年前にすでに 5 路線あり、その他バス路線も充実しているため至便であるが、2022 年には 6 路線目のトムソン・イーストコースト線が中心部に乗り入れる工事が完了し、ビジネス地区であるラッフルズプレイスとその周辺は徒歩約 5 分圏内に MRT 駅がある状態となった。現在、MRT の駅数は 162、距離は 228.1km であるが、公式発表によると来年の 2024 年には 9 駅、2025 年には 5 駅が増える計画である。

アジア最高のパブリック・ゴルフコースの一つと言われているマリーナ・ベイ・ゴルフコースは、シンガポール唯一の 18 ホールのパブリック・ゴルフコースであるが土地賃貸契約の終了に伴い、来年 6 月末でのクローズが発表されている。クローズ後は、2027 年に開通予定の MRT ファウンダーズ・メモリアル駅がある場所となる。

シンガポール政府は、2030 年までの目標として鉄道網を約 360km まで拡大することを掲げている。実現すれば、住宅の約 8 割が鉄道駅から 10 分以内で結ばれることとなり、また、シンガポールの鉄道総延長は現在の東京や香港などよりも長くなり、ロンドンやニューヨークと肩を並べることとなる。