

オフィスマーケット 予測レポート

空室率 旺盛なオフィス需要は今後も続くが、空室率の低下ペースは鈍化へ

予測結果に関して

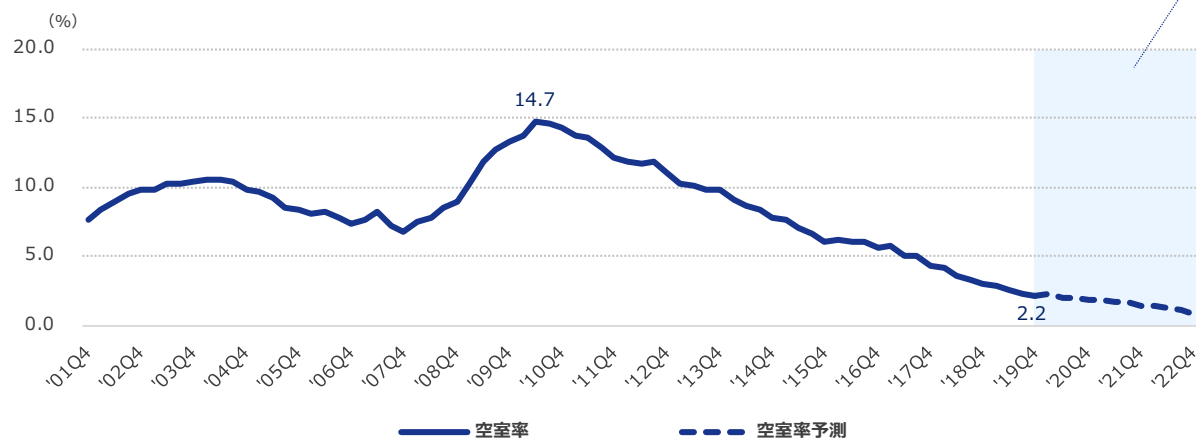
2010年第2四半期をピークに低下傾向が続く空室率は、9期連続で2000年以降の最低値を更新し、2.2%に低下した。旺盛なオフィス需要は今後も新規供給を上回るとみられるが、新型コロナウイルスの影響からニッセイ基礎研究所によるGDP予測が下方修正されたため、空室率の低下ペースは鈍化している。空室率は1年後1.9%、2年後1.5%、3年後の2022年第4四半期には0.9%と予測する。

予測モデルに関して

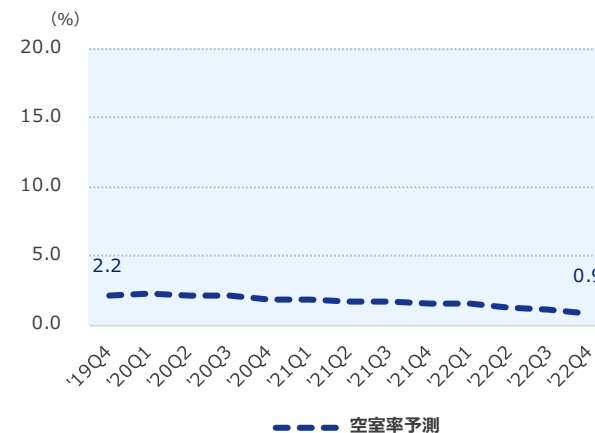
オフィスビル総合研究所ではニッセイ基礎研究所によるマクロ経済予測と三幸エステートが集計するマーケットデータを用いて、今後3年間の空室率を四半期単位で予測しています。空室率予測モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率、マーケット指標からは新規供給面積、現空面積が含まれます。

分析エリア：名古屋市
分析対象：1フロア面積50坪以上のオフィスビル
分析期間：1994年1月以降
予測期間：12四半期

実績値+予測値



予測値



	実績値←		→予測値											
	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4
空室率 (%)	2.3	2.2	2.3	2.1	2.1	1.9	1.9	1.7	1.7	1.5	1.5	1.3	1.2	0.9
新規供給 (坪)	3,200	0	1,100	3,700	1,200	600	4,500	0	9,700	0	7,100	0	0	0
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	4,300	2,600	400	4,900	1,900	3,500	4,500	2,000	9,100	3,500	6,600	2,900	400	4,300