

TGP UPDATE

A Publication of Trans Global Partners

TGP NEWS

オンタリオ州トロントでは、昨年11月23日から本年3月8日の期間、二回目となる都市封鎖命令と在宅命令が出され、現在も店内飲食が禁止となる厳しい規制が続いております。長引く規制から、社会全体に影響が出ていますが、カナダはAAAの高い格付を維持し、COVID-19禍の2020年移住したい国ランキングでトップになる等、高い評価を得ています。経済は回復基調にあり、今後、物件の進捗も進むものと推察されます。







ロックダウンからグレーゾーンへ移行

トロント市は3月8日、在宅命令となるロックダウンから、ロックダウン措置となるグレーゾーンへの移行を発表しました。グレーゾーンでは、全ての小売店で店内営業が認められ、対面での買い物が許可されますが、主に食料品を販売するスーパーマーケットや薬局などは、店内の入店客を通常の50%に制限する必要があり、一般の小売店は25%に制限する必要があります。また屋外での集まりは、ソーシャルディスタンスを維持することを前提に10人までと規制は続きます。飲食店の店内営業や、美容室やネイルサロン、ジムなどの営業は、引き続き閉鎖されたままとなります。トロントはロックダウン状態が100日以上続いています。

強化された入国規制

カナダ政府は、2月22日から海外からの入国者に対して規制を強化し、渡航72時間前までに行われたPCR検査陰性証明の他に空港で再度PCR検査を実施しています。到着後最大3日間は政府指定のホテルでの隔離も義務化されています。また、これらに関する費用は全て自己負担となり、自費の総額は2,000ドル(約17万円)以上かかります。PCR検査の結果が陰性の人は、ホテルから自宅に戻り、更に14日間の自主隔離を行わなければなりません。検査結果が陽性だった人は指定された政府施設に移ることになります。

【オンタリオ州政府のフレームワーク(経済再開プラン)】

 Stay at Home Order (Full Lockdown)	在宅命令(ロックダウン)・・・都市封鎖命令 ・・・必要最低限なこと以外の外出禁止命令	
 Lockdown	グレーゾーン(ロックダウン措置)・・・閉鎖を含む大規模な規制 ・・・イベント/禁止、小売店/25%の入店制限、飲食店の屋内営業/禁止	現在
 Control	レッドゾーン(規制)・・・感染を制御する為のセクター毎の大規模な規制・・・ イベント/屋内10人、屋外25人以下、小売店/50%の入店制限、 飲食店の店内営業/ダイニングエリアの50%または50人いずれか少ない人数まで	
 Restrict	オレンジゾーン(制限)・・・閉鎖を回避する為の制限・・・イベント/屋内50人、屋外100人以下、 飲食店の屋内営業/ダイニングエリアの50%または100人いずれか少ない人数まで	
 Protect	イエローゾーン(対策)・・・感染拡大を防ぐ為の刑罰の強化・・・イベント/屋内50人、 屋外100人以下、飲食店の屋内営業/着席、テーブル間隔2m以上、バリア、1テーブル6人まで	
 Prevent	グリーンゾーン(防止)・・・防止と安全対策・・・イベント/屋内50人、屋外100人以下、 飲食店の店内営業/着席、テーブル間隔2m以上、バリア	

カナダ政府の対応

賃金補助金(CEWS)と家賃補助金(CERS)を6月まで延長

カナダ政府は、企業向けの主要なCOVID-19救済プログラムである従業員の給与をサポートする「緊急賃金補助金制度(CEWS)」と、商業用物件等の家賃をサポートする「緊急家賃補助金(CERS)制度」を、6月まで現在のレベルで維持・継続する方針を発表しました。

「CEWS」では、適格企業の従業員の賃金が最大75パーセントまでカバーされ、「CERS」は、対象となる企業が65～90%の家賃のサポートを受けられる制度です。

オンタリオ州政府の対応

中小企業向け支援

オンタリオ州政府は、ロックダウンに伴う新しい中小企業事業者向け支援金制度「Ontario Small Business Support Grant」の申請を開始しました。この支援制度は、州全体に及ぶロックダウン措置のために事業を閉鎖したり、制限しなければならなかった中小企業を対象に、最低1万ドル(約85万円)から最大2万ドル(約170万円)を提供します。



March 2021

IN THIS ISSUE

TGP NEWS	P1
カナダ・オンタリオ	P1
不動産最新情報	P2
経済最新情報	P3
最新ニュース	P4

*文中の日本円は
1カナダドル=85円で計算しています。



カナダ不動産予測

ハイライト

- 1月の全国住宅販売は、前月比2%増
- 実質活動（未季調）は前年比35.2%増加
- 新規物件数は、2020年12月から2021年1月にかけて13.3%減少
- MLS®住宅価格指数（HPI）は前月比1.9%上昇し、前年比で13.5%上昇
- 実質国内平均住宅販売価格（未季調）は過去最高の62万1,525ドル（約5,282万9,625円）で、1月には前年比22.8%の上昇を記録

*MLS®…カナダ不動産業界データベース

出典：Canadian Real Estate Association (CREA) National Statistics 2021年1月

住宅着工件数

2021年1月の住宅着工件数は24万4,963戸で、2020年12月の23万8,747戸から増加した。このトレンド指標は、住宅着工件数の月次季節調整済年率（SAAR）の6ヶ月移動平均値である。全国的な傾向として、1月の住宅着工件数は増加した。一戸建ておよび集合住宅のSAAR着工件数はともに、12月の減少から1月に大きく回復し、全体のトレンドを押し上げた。カナダの全地域の住宅着工件数の単独月次平均は、1月に同様に27.7%増加し、26万6,877戸となった。複合都市部の着工件数は24.1%増の19万3,328件、一戸建て都市部の着工件数は38.1%増の7万3,549件となった。

出典：CMHC - Monthly Housing Starts and Other Construction Data 2021年2月

カナダ国内住宅平均価格

カナダ全体の住宅平均価格は、2021年に9.1%上昇して62万400ドル（約5,273万4,000円）になると予測されている。2021年のカナダ全体の平均価格の動向は、概ね2020年と同様になると予想され、特にオンタリオ州とケベック州での供給不足により、価格が大きく上昇することが予想される。一方、アルバータ州とサスカチュワン州では、ここ数年の下落から平均価格が持ち直すことが予想される。

出典：CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2020年12月

カナダ国内住宅販売予測

2021年の全国の住宅販売件数は、通常の水準に戻ることが予想されるが、2021年の春の市場がより正常であると仮定すると、年間では2020年よりも住宅販売が増えることが予想される。全国住宅販売は7.2%増の約58万4,000件と予測されている。低金利と経済のファンダメンタルズの改善により、オンタリオ州を除くすべての州では人々が住宅市場に参入できるようになるため、2021年の販売活動は増加すると予測されている。

出典：CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2020年12月

オンタリオ州不動産予測

2021年1月にオンタリオ州で報告された住宅販売活動は1万3,855戸だった。これは2020年1月と比較して29.5%もの増加となり、1月の販売記録としては新記録となった。2021年1月に州内で販売された中古住宅の平均価格は過去最高の79万6,884ドル（約6,773万5,140円）となり、2020年1月に比べて26.7%上昇した。

州全体の市場活動は2021年も非常に安定していると推定され、ロンドン、キッチナー - ウォータールー、ナイアガラなどの地域では平均販売価格が7%~12%上昇する可能性がある。これは、需要が高く供給が少ないことに加えて、住宅購入の傾向が、より広いスペース、より広い庭、公園などのアメニティに近い場所など、地域の生活に密着した要素にシフトしているためと考えられる。

都市から郊外へと住宅購入希望者の関心が移ったことは、トロントのダウンタウン中心部、特にコンドミニウム市場に影響を与えており、現在は買い手市場となっている。トロント全体の供給レベルは低下し続けており、2021年には改善されないと予想され、平均住宅価格にも影響を与えるだろう。

出典：RE/MAX, 2020 Canadian Housing Market Outlook 2021 (2020年12月), CREA, Housing Market Stats, Ontario, 2021年2月

大トロント都市圏不動産予測

グレータートロントエリア（GTA）の2月の住宅販売は、雇用情勢の回復と超低水準の借入コストを背景に、記録的な伸びを見た。多くの物件を複数の買い手が争って購入しているため、GTA全体で年間2桁の価格上昇が見られ、トロント市周辺の郊外ではより高い上昇率となった。

GTA REALTORS®は、2021年2月までに1万970件の販売を報告しており、2020年2月に報告された7,193件の販売と比較して52.5%の増加となった。GTAのすべての分野を合わせて見ると、コンドミニウム・アパート部門が昨年に比べて64%の販売増でリードしている。同時期の平均販売価格は14.9%上昇し、104万5,488ドル（約8,886万6,480円）となった。2月はGTA全域で市場環境が逼迫していたが、郊外の戸建、半戸建、タウンハウスの各市場セグメントが平均価格の上昇を牽引し、3つのケースで年間上昇率が20%を超えた。

出典：Toronto Regional Real Estate Board (TRREB), Market Watch 2021年2月

住宅着工件数（カナダ）



出典：カナダ住宅金融公社（CMHC）

住宅購入値ごろ感（カナダ）

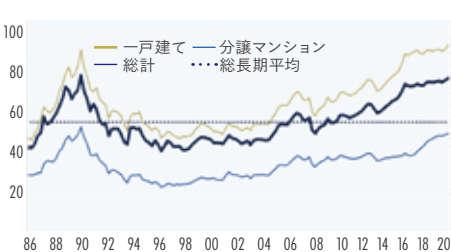
所得中央値に占める住宅購入コスト%



出典：Brookfield RPS, カナダ統計局, カナダ銀行, ロワイヤル・バークシュ社, RBC

住宅購入値ごろ感（大トロント都市圏）

所得中央値に占める住宅購入コスト%



出典：Brookfield RPS, カナダ統計局, カナダ銀行, ロワイヤル・バークシュ社, RBC

住宅価格（カナダ）

対前年比 変化率%



出典：テラネット、カナダ・ナショナル銀行



ハイライト

- 2020年第4四半期のGDPは9.6%（年率）の伸びとなった。12月は0.1%に減速したが、1月は0.5%に回復した
- 1月の雇用者数は予想を上回る21万3,000人の減少となり、失業率は9.4%に上昇した。ホスピタリティ／旅行サービスに対する個人消費は例外的に低調に推移したが、その他の経済部分は引き続き改善している。カナダの家計支出は、12月と1月に落ち込んだ後、国の大部分の地域でウイルス封じ込め対策が緩和されたことにより、2月には回復した
- カナダの家計が昨年蓄えた貯蓄額は2,120億ドル（約18兆200億円）で、コロナショック前の傾向を約1,840億ドル（約15兆6,400億円）上回っている。この巨大な家計貯蓄の蓄積は、ウイルスの脅威が緩和されることで、さらなる回復を支えるだろう
- カナダの産業部門は、2020年の未曾有の落ち込みの後、比較的早く回復している
- カナダの1月の国際商品貿易収支は14億ドル（約1,190億円）の黒字に転換した

出典：RBC Economics, Current Analysis 2021年2月・3月

為替

カナダドルは、リスク選好が改善したため、対米ドルでのパンデミック関連の損失を回復した。株式や非エネルギー商品の価格が回復したことがカナダドルの上昇を支えた。カナダドルはここ数週間、対米ドルで最も高いパフォーマンスを示している通貨となっている。カナダドルの強さは、カナダの交易条件の急激な改善によるGDP成長率の急上昇と、カナダ銀行が量的緩和を縮小するという期待の高まりによって支えられてきた。現時点での2021年末の予想目標は、1米ドル=1.20カナダドルのままである。

出典：RBC Economics, Econoscope, February 2021, National Bank of Canada, Financial Markets 2021年3月

国内総生産（GDP）

第4四半期のカナダの実質GDPは9.6%（年率）増加し、カナダ経済は回復基調を維持し、コンセンサス予想（7.3%増）を大幅に上回った。しかし前四半期が堅調であったにもかかわらず、2020年には5.4%の大幅な減少となった。名目ベースでは、GDPは2019年に比べて4.6%減少した。しかし、第4四半期の経済のパフォーマンスは回復力を示した。パンデミックの第2波が発生し、州の規制が強化されたにもかかわらず、20産業のうち18産業が成長し、消費者や企業がパンデミックによる課題に適応していることを示している。実際、12月には成長が鈍化したものの、初期の兆候では1月にはしっかりと立ち直りが見られた。パンデミックは短期的には収束しないと予想されるため、今後数ヶ月間は不安定な状況が続く可能性があるものの、2021年後半には急激に回復するとの見通しだ。

出典：TD Economics, Canadian Real GDP, March 2021, National Bank of Canada, Financial Markets 2021年3月

輸出

カナダの国際商品貿易収支は、12月の20億ドル（約1,700億円）の赤字から、1月は14億ドル（約1,190億円）の黒字に転換した。これは、名目輸出の8.1%（前月比）もの大幅な増加に支えられた。価格効果を調整した後も輸出の増加は顕著で、輸出量は5.1%増加した。輸入は前月比0.9%増で、輸入量は1%の増加にとどまった。輸出の増加は幅広い分野に及び、すべての産業で増加した。好調な増加の大部分は、変動の大きい航空機およびその他の輸送機器・部品の一過性の増加によるものだ。輸入の増加は、主にエネルギー輸入の増加によってもたらされた。1月の好調な国際貿易統計は、他の多くの指標とともに、カナダ経済の2021年のスタートが予想以上に好調であることを示唆している。

出典：TD Economics, Canadian International Trade 2021年3月

雇用

すでに厳しい状況にある宿泊・飲食サービス業は、4年連続で大幅な雇用減となり、1月はさらに7万5,000人の雇用減で、4ヶ月間の合計では20万人以上の雇用減となった。コロナウイルス封じ込め措置の影響を直接受けた産業以外では、1月の雇用市場は引き続き改善した。雇用の減少は再び賃金分布の下層部に集中した。週給500ドル（約4万2,500円）以下の人々の雇用は、前年比で62万9,000人の減少となり、対照的に、週給1,200ドル（約10万2,000円）以上の人々の雇用は、1月の時点で昨年より50万人強増加した。

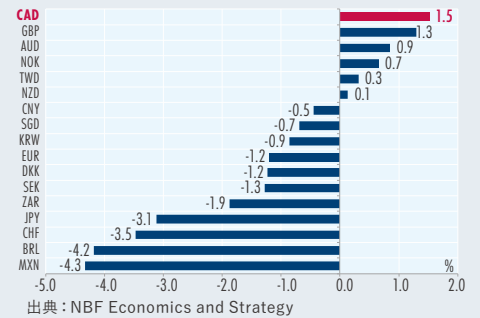
出典：RBC Economics, Econoscope 2021年2月

住宅ローン金利

2020年の住宅ローン金利は記録的な低水準まで低下した。カナダ銀行は2023年まで低金利を維持することを約束しており、住宅ローン金利は2021年まで現在の水準に近い水準で推移すると予想される。

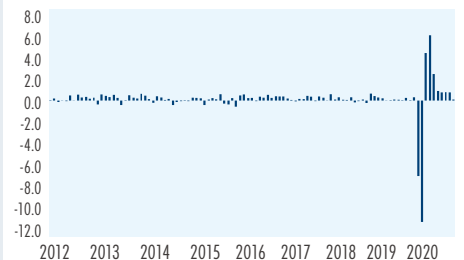
出典：CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2020年12月

為替レート（対米ドル）



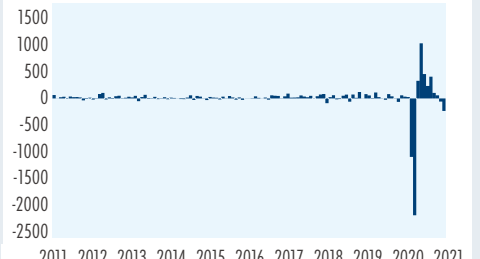
実質GDP（カナダ）

対前月比 変化率%



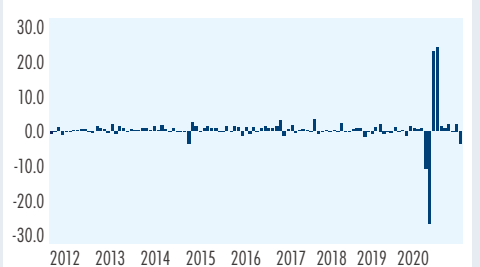
雇用（カナダ）

対前月比 千人単位



小売販売（カナダ）

対前月比 変化率%



当資料は、信頼できると考えられる情報と最新の情報に基づき、完全を期して作成されていますが、厳密な意味での情報の完全性を保証するものではありません。当情報の正確性及び信頼性を調査確認することは情報提供者の債務には含まれておりません。当資料記載のデータや見直し等は、将来を保証するものではありません。



最新ニュース

史上初、カナダ-米国-メキシコ間の鉄道網が繋がります

3月21日、カナダの北米貨物大手カナディアン・パシフィック鉄道 (CP) は、約290億米ドル (約3兆円) にて、米同業大手のカンザスシティ・サザン鉄道 (KCS) の買収および合併を発表しました。これにより、初めて、カナダ、米国、メキシコの鉄道網が接続されます。オンラインでの購買が急増し、出荷が滞っている時に、業界で最も急成長している2つの鉄道会社が接続されることとなります。

両社は声明のなかで、この取引は競争力を高めるのに役立つだろうと述べました。USMCA (米国、カナダ、メキシコ間の改訂された北米自由貿易協定) が定着するにつれて、益々、この鉄道網は重要になります。合併後の会社は、2万マイル (約3万2,187km) の鉄道を運行し、約2万人を雇用し、年間売上高は約87億米ドル (約9,000億円) になります。統合されたネットワークは、CPおよびKCSのサービスを受ける顧客に劇的に拡大した市場を提供し、新しい競争力のある輸送サービスを提供し、北米の経済成長をサポートします。更に効率とサービスの改善により、環境保護のメリットも期待できます。

北米の鉄道会社はコロナ禍からの景気回復が追い風になっています。CPは自動車や木材などの輸送が伸びており、1トンの貨物を1マイル運ぶことで得られる収益 (収入トンマイル) は21年、1クータ後半の伸びが見込めるとしています。ニューヨーク市場に上場する同社株は18日に史上最高値を更新しました。

出典: CNN Business, March 2021



世界が選ぶ「最も移住したい国」ランキング1位カナダ

2020年、最も移住したい国としてカナダを1位にした国は、101カ国中30カ国もありました。日本は2位、3位はスペイン、その後ドイツ、カタール、オーストラリアが続きます。カナダの隣国であるアメリカは9位でした。

カナダには移民の手段が数多くあります。そして低い失業率、無料の国民保険などの優れた社会福祉制度がカナダにはあります。Global Peace Index2020の平和度調査においてもカナダは世界で6位にランキングされたばかりです。

出典: Remitly.com, Where the World Wants to Work: the most popular countries for moving abroad data analysis 2021


海外移住に適した国トップ4	最も移住したいと思う国の数
1: カナダ	30
2: 日本	13
3: スペイン	12
4: ドイツ	8

引き続き、増加する人口

COVID-19のパンデミックは、特に移民を希望していた人々を直撃しました。カナダは2019年に34万1,000人の移民を受け入れ、2020年には更に多くの移民を受け入れる予定でしたが、パンデミックによる渡航制限から、移民の希望が覆されました。

カナダの移民制度は、パンデミックが終わるまで通常には戻りませんが、ワクチンの出現と承認により、カナダ移民・市民権省は2021~2023年の新しい移民計画を発表しました。過去最高レベルの年間40万人、合計120万人の新規移民の受け入れを計画しています。カナダは、引き続き、移民を推奨しています。

出典: CIC News, February 2021

 **OVERALL PLANNED PERMANENT RESIDENT ADMISSIONS**

	2021	2022	2023
High	410,000	420,000	430,000
Target	401,000	411,000	421,000
Low	300,000	320,000	330,000

2021-2023 IMMIGRATION LEVELS PLAN

カナダ中銀総裁は国内経済が回復する見通しを示す

1月に発表された雇用統計では、オンタリオ州とケベック州のロックダウンが影響し、昨年4月以来の大幅なマイナスとなりました。カナダ中央銀行のマックレム総裁は、COVID-19禍で進んだりリモートワークやオートメーション化による雇用への影響は懸念されるものの、新型コロナのワクチン摂取が進み、多くの人にウイルスの免疫ができれば、経済の正常化と回復は早期に進むだろうと述べています。

出典: economics.td.speech-governor-macklem

強力なファンダメンタルズを持つ物流向け不動産

カナダの個人向け住宅市場は、COVID-19のパンデミックの間に力強く成長しましたが、商業用不動産はセクター毎に異なります。インダストリアル&ロジスティクス部門は、eコマースの成長を背景に最も強力なファンダメンタルズと投資家の関心を持って2021年に入ります。雇用水準が急速に回復している為、集合住宅部門は今年の前半に危機の影響を回避するでしょう。オフィス部門が恒久的な変化を遂げ始めるには、2021年の後半までかかります。小売向け部門は引き続き縮小し、ホテル部門はグループ旅行と出張が再開されるまで回復は見込められません。

出典: CBRE Canada Real Estate Market Outlook 2021.

TRANS GLOBAL PARTNERS TSIグローバル株式会社

〒102-0094

東京都千代田区紀尾井町3-32

紀尾井町ヒルズ2F

tel:03-6804-6180

コールセンター: 0120-966-878

住所変更、メールアドレスの変更等は、下記アドレスまでお問い合わせください。

tgpadminjp@trans-globalpart.com