

2019年11月28日
お問い合わせ先
コリアーズ・インターナショナル
03-4572-1012

〒100-0011
東京都千代田区内幸町2丁目2番3号
日比谷国際ビル5F

Colliers Hotel Insights ホテル・インサイト

サービスセクターの主要トレンド 2019年第4四半期【和訳版】

コリアーズ・インターナショナル・ジャパン(日本本社:東京都千代田区内幸町)は本日、「Colliers Hotel Insights : ホテル・インサイト～サービスセクターの主要トレンド 2019年第4四半期【和訳版】」を発表しました。当レポートは、ホテル業界の2020年早期の市場動向についてコリアーズの予測とメディカル・ツーリズム・セクターについての紹介をまとめたものです。

2020年に向けての展望

世界経済は全体的には好況であり、2020年の成長予測は3.6%と安定しているものの、一方で不透明感の蔓延が価格設定の足かせとなっている。カールソン・ワゴンリー・トラベル(CWT)社長で最高経営責任者(CEO)のカート・エカート氏によると、ここ数か月間、特に貿易戦争の激化、ブレグジットの影響、原油供給危機の懸念、景気後退予測の高まり等、リスクや不透明感が増大してきている。

米中関係の悪化、世界的な財政の逼迫、そして自然災害により、アジアの経済成長は低迷している。しかしながらGDPの安定成長、緩やかなインフレ、人々の楽観性等を考慮すると、アジアはまだ世界で最もダイナミックな地域である。ホテル:アジアのサービス業は、ホテルへの投資額が前年比15%増と予測されるなど、活況を呈している。今年、日本ではラグビーワールドカップが開催され、2020年には東京オリンピック・パラリンピックも開催される予定もあり、訪日客数が急増する見込みである。上記イベント開催中の訪日客に対応するため、国内ホテル市場では宿泊施設の整備が急ピッチで進んでいる。

コリアーズ・ホテル・インサイト 2019年第4四半期号について

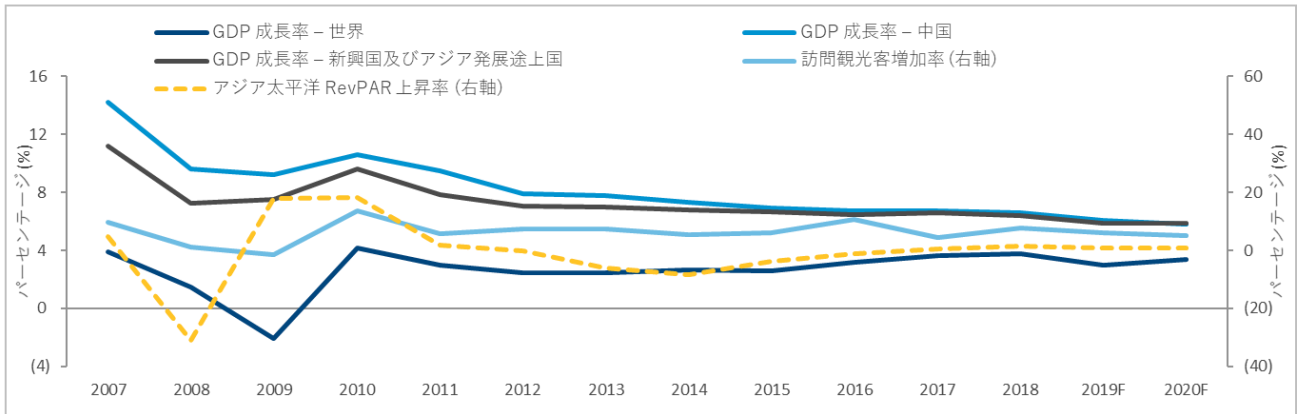
今回のレポートは2020年早期の弊社予測と投資市場に焦点を当てた内容となっており、またメディカル・ツーリズム・セクターについても紹介している。

2019年第3四半期、アジア太平洋地域のホテルは前年同時期と比較して苦境が続いた。2019年9月には、全体的な客室稼働率と平均客室単価(ADR)が、年初と比較してそれぞれ70.1%から68.9%に、102.38米ドルから98.39米ドルに低下した。これはRevPAR: Revenue Per Available Room(販売可能客室売り上げ)($RevPAR=ADR \times 客室稼働率$)が前年比約5.4%低下したことになる。この数値はオーストラリア、ニュージーランド、中国、マレーシア、ベトナムの通貨下落を含む外国為替の動向によってマイナスの影響を受けたものと弊社は見ている。客室稼働率については、デリー首都圏、ハノイ、ソウルが依然突出して高く、STRによると前年比上昇率は3.8%超となっている。一方香港、ホーチミン市、ジャカルタ、プーケットは業績が最低な都市となっている。

現地通貨ベースでは、ADR はバリ、ホーチミン市、ハノイ、マニラ、東京においては上昇率が 3.8% 超となり、香港、ジャカルタ、クアラルンプール、大阪、プーケットでは低下している。

米中間の貿易摩擦の激化と政治的難局が企業や消費者の景況感を圧迫し、需要の伸びを抑制しているのは明らかである。日本では大型台風の到来が多少なりとも障害となったが、ラグビーワールドカップを開催した。シンガポールは香港の副産物によって恩恵を受けたようであるが、太平洋とインド洋上の渡航先として相変わらずの人気である。これに関してはポジティブといえるであろう。

アジア太平洋地域のホテル業績向上の要因は何か？



ホテルに関する見解

2020 年予測

アジア渡航先の RevPAR 上昇率に関するコアーズの見解

国連世界観光機関(UNWTO)によると、2019 年もアジア太平洋地域への観光客数は大幅な増加(約 6%)が見込まれる。その最大要因として 2 つ挙げられるのが、購買力の向上とビザ取得の簡素化であり、アジアでは中国とインドからの観光客数が近年で最大となっている。長期化する米中貿易摩擦にかかわらず増加する観光客数は、域内旅行の堅調さを示しておりアジアは欧米とはまた別の旅行先の強い選択肢の 1 つとなっている。2020 年、中国経済の低迷にかかわらず観光客は約 5% 増加すると弊社では予測している。この 2020 年の業績予測は来年、日本でのオリンピック開催、ハノイでの F1 グランプリ初開催、数々の大規模 MICE (Meeting (会議)、Incentive (報奨、研修旅行)、Convention (国際会議)、Exhibition (展示会)) イベントによる利益、増加し続ける可処分所得によって実証されるであろう。しかしながら一方で逆風も強く、米中貿易摩擦のさらなる激化、外国為替の動向、地政学的問題や原油価格等、主要なリスクは依然としてくすぶり続けると思われる。



ホテルへの投資及び評価

キャピタル・マーケット分析とインサイト

2019 年第 3 四半期、アジア全域で投資への不振が続いており、リアル・キャピタル・アナリティクス社のデータによると投資総額は前 3 四半期と比較して 21%減となった。これは主に成熟した市場における評価額の高さ、ブレグジットがらみの不透明感、そして米中貿易摩擦が要因となっている。シンガポールでアスコット・レジデンス・トラストとアセンダス・ホスピタリティ・トラストが、また OUE コマーシャル REIT と OUE ホスピタリティ・トラストが合併しており、事業統合は相変わらず都合の良いオプションである。

最も流動的な市場は日本と韓国で、中国、シンガポール、香港も堅調に利益を出している。比較的活発でありながら小規模な市場はベトナムやタイである。

利回りは前期より比較的安定して推移しているが、これは評価額が横ばいでおそらく利回りが最も高い水準で圧縮されていることを示唆している。今後も日本はアジアで活発な市場であり続けると予想されるものの、投資家はより高い収益を追い求めており、新興国への関心も高まることと予測される。

詳しい内容は、本日発刊の「[Colliers Hotel Insights : ホテル・インサイト～サービスセクターの主要トレンド 2019 年第4四半期【和訳版】](#)」をご覧ください。

コリアーズ・インターナショナル・グループについて

コリアーズ・インターナショナル・グループ(NASDAQ ; CIGI, TSX : CIGI)は世界 68 개국で不動産サービスを提供する業界トップクラスの不動産サービス会社です。世界の主たるマーケットで、14,000 人を超える経験豊富な専門家を擁し顧客企業へサービスを提供しております。

コリアーズ・インターナショナル日本法人について

日本においては、コリアーズ・インターナショナル・ジャパン株式会社(日本本社: 東京都千代田区内幸町)にて、不動産投資仲介、鑑定およびアドバイザー・サービス、テナント向けサービス、プロジェクト・マネジメント、オフィス・リーシングを中核事業として、法人向けの総合不動産サービスを提供しています。コリアーズの専門家は、顧客の成功を第一に考え、ユニークな視点と革新的なアドバイスで顧客企業の取引を成功へと導きます。

<本資料に関してのお問合せ先>

コリアーズ・インターナショナル・ジャパン株式会社

マーケティング&コミュニケーション本部: マーケティング・ディレクター

白倉 寛人 (しらくら ひると)

電話番号: (03)4572-1012

E-Mail: hiroto.shirakura@colliers.com

住所: 〒100-0011

東京都千代田区内幸町 2-2-3 日比谷国際ビルディング 5F

