

今日のトピック 香港の不動産市場

「利回り差」から見るとオフィスや商業施設に改善の兆し

ポイント1 不動産価格はピークアウト 金利上昇圧力の高まりが要因

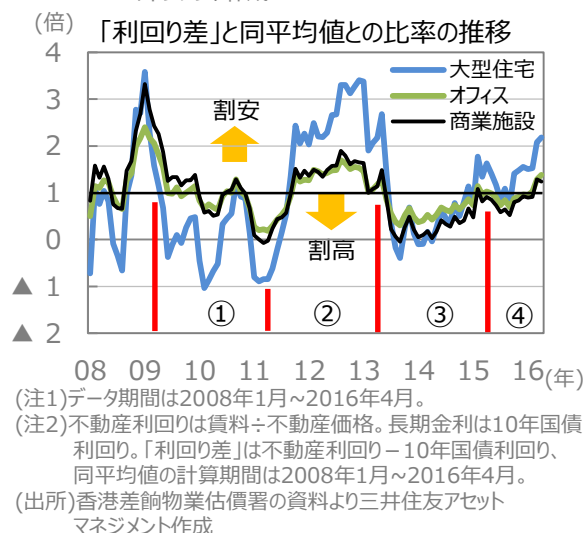
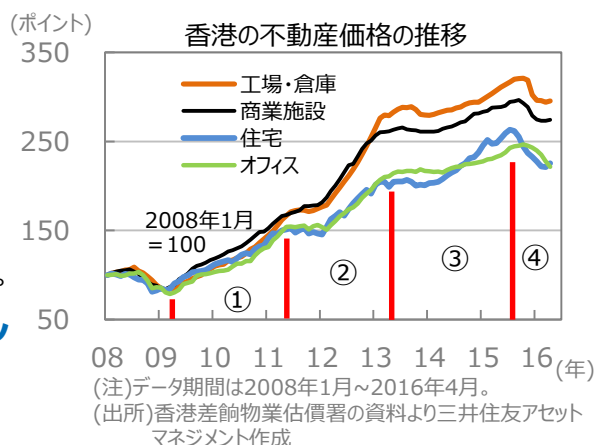
- 2008年のリーマンショック後、上昇傾向を続けてきた香港不動産市場は、15年年央から調整局面に転じました。今回の調整は、①人民元切り下げを背景とした中国・香港株の大幅下落、②15年12月の米国利上げや16年年初の中国金融市場の混乱、③香港経済の減速、などが要因です。

ポイント2 オフィスや商業施設に改善の兆し 「利回り差」に注目

- 不動産価格の調整具合を判断する指標として、「利回り差」に注目しました。「利回り差」は不動産利回りと長期金利の差です。「利回り差」と過去の平均値との比率を計算し、1を上回れば割安圏、下回れば割高圏としました。
- 09年から11年半ばまでは比率が1を下回る局面でしたが、需要が強く、不動産市場は堅調でした。11年半ばから13年前半までは比率が1を上回り、「利回り差」が魅力となり、不動産市場は堅調でした。13年半ばから15年半ばは再び1を下回る局面でしたが、需要が強く堅調でした。
- 15年半ば以降は、不動産価格が調整する中、比率が1を割り込みました。これは、今回の調整が、米国の利上げを警戒しているためで、「利回り差」が再び注目されているためと思われます。こうした中、オフィスが2月から、商業施設も3月から1を上回り始めています。「利回り差」から見ると、オフィスや商業施設に改善の兆しが見えそうです。

今後の展開 米国の利上げの影響は限定的

- 当面は米国の再利上げが注目されますが、極めて緩やかな利上げに留まると考えられ、利上げの影響は限定的と思われます。一方、オフィスは中国企業の需要が堅調さを保っており、商業施設は中国からの旅行者数の減少に歯止めがかかり始めています。こうした需要面の改善が、オフィスや商業施設の賃料を下支えすると期待されます。



不動産価格と「利回り差」からみた局面

局面	不動産価格	利回り差÷平均
①09-11年半ば	上昇	1を下回る
②11年半ば-13年半ば	上昇	1を上回る
③13年半ば-15年半ば	上昇	1を下回る
④15年半ば-	調整から回復?	大型住宅に続き、16年2月からオフィス、3月から商業施設が1を上回り始める

(出所) 三井住友アセットマネジメント作成

ここも チェック!

2016年6月 6日 米国の雇用統計 (2016年5月) 雇用の増勢は鈍化
2016年6月 1日 中国のPMI (2016年5月) 中国経済は安定成長へ

■ 当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■ 当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■ 当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■ 当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■ 当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■ 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■ 当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。