

2009 年 アジア太平洋地域における不動産業界の新しい動向

米国の非営利団体アーバンランド研究所(ULI)とPricewaterhouseCoopersの共著である「2009年アジア太平洋地域における不動産業界の新しい動向」は、業界における動向と予測を記した報告書であり、今回で3回目の出版になります。同書では主にアジア太平洋地域の不動産投資と開発動向、不動産金融と資本市場、不動産セクター、大都市圏、その他不動産に関連した問題を取り上げています。

ULIとPricewaterhouseCoopersの研究者担当者は、投資家、デベロッパー、不動産会社、金融機関、仲介業者やコンサルタントといった広域にわたる業界専門家60名を対象に個別にインタビューを行い、また120名以上からアンケートへの回答を得ました。その結果明らかになった業界関係者の将来に対する見通しや見解をまとめました。

主要な項目

同報告書によると、投資環境には重要でおそらく永続的になる変化が起こりました。銀行は不動産のリスク評価を見直しており、借入コストが上昇した結果、投資家はより高い利回りを要求するようになると思われます。借入で高いレバレッジを利かせて不動産を購入していた時代は過去のものになってしまったようです。

信用収縮が首を絞め、アジアの債券市場は麻痺に近い状態になっています。早期に信用収縮が始まった中国と日本を除き、アジアはまだ「真実の瞬間」は訪れていません。しかし短期借入金や建設ローンが返済期限を迎える2009年から2010年には、リファイナンスは、アジアの不動産市場に危機をもたらすきっかけとなるかもしれません。

「銀行は柔軟な態度で対応せざるをえないはず。なぜならこれら借換えに際して差し押さえを始めると、価格をさらに下げることになるのを充分認識しているからだ。」と、あるファンドマネージャーは述べています。

同報告書では、大きな問題になる可能性がある一つとして、「信用凍結が経済を停滞させてしまうこと」を挙げており、業界全体にとって大きなリスクとしています。また、リアル・キャピタル・アナリティクス社によれば、アジアの不動産販売は2008年の第3四半期に、前年同期と比較して68パーセント減少しました。同年8月までは18パーセント減に過ぎませんでした。

投資環境の劇的な変化にもかかわらず、アジア経済は抵抗力を示しています。主要地域の優良な不動産に投資する従来型のプレーヤーが増え、投資家に対してもっと現実的な価格予想を示すと思われる。投資家もまた、比較的良いアジアの経済見通しに乗じて、ポートフォリオの見直

しと再配分を行うと思われま

このような環境における勝ち組は、第一に現金をすぐに用意できる者です。香港とシンガポールの大手デベロッパーは、破格の値段で中国の土地を購入し始めています。また、投売りの資産を購入する欧米のオポチュニティファンドも利益を受けるでしょう。

注目すべき地域の市場

2009年の不動産投資の新しいスローガンは、第一に「フォーカス」、第二に「市場と投資パートナーを厳選すること」だと、インタビュー回答者は述べています。報告書では、「自分の専門分野や専門地域から反れないように」と警鐘を鳴らしています。

投資先として魅力のある地域は、1位が東京、2位がシンガポール、そして3位が香港という結果になりました。上海は前回の1位から、今回バンガロールより下の5位に落ちています。バンガロール、ムンバイ、台北、ニューデリーとクアラルンプールは、今回初めて上位10位にランクインしています。上位20位には、メルボルン、北京、ホーチミン市（開発ランキングでは第2位にランク）、シドニー、大阪、広州、オークランド、バンコク、マニラとジャカルタが入りました。

報告書では、これらの注目すべき市場について取り上げています。

© (2009) PricewaterhouseCoopers Aarata. All rights reserved. "PricewaterhouseCoopers" refers to the Japanese firm of PricewaterhouseCoopers Aarata or, as the context requires, the PricewaterhouseCoopers global network or other member firms of the network, each of which is a separate and independent legal entity.