

2021年6月30日(水)

※早いものであつという間に今年も半年が過ぎてしまいました。さて年後半はどのような波乱が待ち受けているのでしょうか。気を引き締めて引き続きお伝えしたいと思います。

① 米住宅価格

※参照: 日経電子版

米連邦住宅金融庁(FHFA)が29日発表した4月の全米住宅価格指数(季節調整済み)は前月比で1.8%、前年同月比で15.7%上昇した。いずれも統計のある1991年以降最高の伸び率で、過熱する住宅市場への警戒感が高まっている。

S&Pダウ・ジョーンズ・インディシズが同日発表した4月のS&Pコアロジック・ケース・シラー住宅価格指数(全米)も、前年同月比で14.6%上昇した。伸び率は前月の13.3%から加速し、こちらも1987年の統計開始以来の過去最高を記録した。



FHFAの調査では全9地区の前年同月比伸び率はいずれも2桁台となり、特にアイダホ州、アリゾナ州、コロラド州などからなる山岳部は20.6%に達した。FHFAは、強い需要に、低い住宅ローン金利と住宅供給不足と相まって「先例のない価格上昇が続いている」と指摘した。

新型コロナウイルス危機前から、人口増に対して住宅建設が遅れており、市場に出されている物件の不足が問題となっていた。そこへコロナ危機による在宅勤務の増加で、都市部を離れて郊外や地方都市の広い住宅への

移住需要が急増した。歴史的なローン金利の低さも追い風となった。少ない物件に対して購入希望者が多く、価格上昇を招いている。

建設コスト面でも価格上昇圧力は高まっている。経済の段階的再開に伴う供給制約などで木材などの建築資材が高騰、労働力も全般的に不足している。

価格上昇で、手ごろな価格帯の物件がなくなり市場から閉め出される購入希望者がでる一方、保有株の価格上昇などで購買力を高めた富裕層が、別荘もしくは資産運用目的で購入する例も増えている。全米不動産協会(NAR)が15日発表したレポートによると、2020年の中古住宅販売全体の伸びは5.6%だったが、このうち別荘は16.4%だった。

連邦準備理事会(FRB)は金融緩和策として住宅ローン担保証券(MBS)の購入を続けているが、住宅市場の過熱を懸念して、一部連銀総裁からは購入規模縮小を早めに始める必要があるとの声もあがっている。

⇒ FRBは物価上昇を「今だけ」と判断していますが、住宅価格高騰も「今だけ」なのでしょうか。やはりFRBは「遅行指数」だと思います。判断が遅い。物価は着実に上がってきています



ちなみに、中国でも不動産価格は大暴騰しています。中国のシンクタンク、如是金融研究院によると住宅価格が年収の何倍かを示す数値は6月時点で広東省深圳(58倍)や北京(56倍)、上海(46倍)などが突出し、9~14倍の東京やニューヨークを引き離す。

世界的な不動産バブルはいつまで続くのでしょうか？

② 中国 上場REIT スタート

※参照:日経電子版

中国でインフラを投資対象とする不動産投資信託(REIT)市場が始動した。9本が同時に上場し、時価総額は計約320億元(約5550億円)となった。中国は民間マネーの投入でインフラの整備を狙う。REIT市場の規模としてはアジアでインドや韓国に次ぐ9位。将来は36兆円規模と巨大市場に成長すると予想されている。

今回新規上場したのは、污水处理場の運営で生まれる収益を投資家に分配する富国首創水務REITなど9本。いずれも高速道路、工業団地、倉庫などインフラ施設を投資対象とする。

中国では農村部から都市に人口が移る都市化が急激に進み、住宅など不動産価格の高騰と恒常的なインフラ不足が社会問題となっている。このため中国政府は今回、賃貸マンションなど住宅やオフィスに投資するREITの上場を認めず、インフラに投資するREITのみ上場を認可した。

REITを通じて民間の投資マネーをインフラ建設に投入し、不足が深刻な社会基盤の整備や地方政府の債務負担軽減につなげる狙いがある。これまで中国市場に上場REITはなかった。

アジアのREIT市場の時価総額トップは東京の17兆円強で、オーストラリアが次ぐ。中国の規模はニュージーランドや台湾を上回り、アジアで9位にとどまる。

ただ国土が広い中国のインフラ市場は膨大だ。今回対象となった高速道路や污水处理場、工業団地以外に鉄道や飛行場などもREITの投資対象となる可能性がある。

北京大学光華管理学院は将来の市場規模について「約2兆1千億元(約36兆円)に達する」と予想する。中国政府は第2弾以降の上場も認める方針だ。将来はアジア最大のREIT市場に成長する可能性がある。