ULI と PwC の共同報告書 Emerging Trends in Real Estate® 、アジアのレジリエントな不動産市場は市場の修正を警戒

シンガポール、東京、シドニーの見通しは引き続き良好

詳細については、以下にお問い合わせください。

- 報道関係のお問合せ：ULI media@uli.org
- 報道関係のお問合せ：PwC Peter Craughwell（ピーター・クローウェル）(peter.pc.craughwell@hk.pwc.com)

2020 年 11 月 24 日　香港発 - Emerging Trends in Real Estate®アジア太平洋 2021 年版によると、アジア太平洋地域各国政府は新型コロナウイルス感染症（COVID-19) 感染拡大の封じ込めに成功し地域不動産市場への影響を抑えている一方、来年には市場の修正が起こるのではないかとの懸念が高まっています。 今年 15 版を重ねる Emerging Trends in Real Estate®は、不動産・土地利用の専門家からなる世界で最も歴史が長く最大規模の分野横断的ネットワークであるアーバンランドインスティテュート (ULI) と PwC による共同報告書です。

同報告書はひずみが生じる可能性のある市場として、以下の 3 つを挙げています。1 つ目は中国で、流動性抑引き締め策により、小規模デベロッパーは銀行融資を受けられなくなっています。2 つ目はインドで、国内のノンバンク金融機関が破綻し、外国のプライベートエクイティファンドの機会が浮上しています。 最後はオーストラリアで、経済への影響がアジア太平洋地域の他の主要国より深刻で、また市場の透明性が高いため短期的に「バイ」の見通しが高まると見られます。

シンガポール、東京、シドニーはアジア太平洋地域の投資見通しと開発見通しにおいて引き続き上位 3 都市を占めています。ますます厳しさをますグローバル市場にあって、これらの市場はいずれも地政学的リスクと経済リスクの双方において安全な避難所とみられています。ソウルは今年度の投資見通しの順位を大幅に上げました。これは韓国の厚みのある国内経済により、国外の地政学的リスクに直面することなく、内需に応えるために資産を購入または開発することができたことによります。ホーチミン市は、新型コロナウイルス感染拡大の封じ込めに成功し、緊張が益々高まる米中貿易関係を背景に急成長する経済に後押しされ、今年も再び最も有望な成長見通しを持つ唯一の新興市場となりました。

ULI アジア太平洋プレジデントの David Faulkner（デービッド・フォークナー）は次のように述べています。「アジア太平洋地域は新型コロナウイルスのもたらす困難に対し、特に欧米市場と比べて驚くべきレジリエンスを見せているものの、ある程度の市場の修正が起こると見込まれています。新型コロナウイルス感染症の世界的流行により、社会は大きな変化を余儀なくされていると一般的に言われています。これまでのところ不動産部門では、新型コロナウイルス感染症発生以前からすでに起こりつつあったトレンドが加速しています。ESG のテーマがその一例であり、デベロッパーは建物をその耐用年数にわたって様々な用途に対応できるよう、汎用性のある構造に設計しようとしています。」

「2020 年はアジア太平洋地域の不動産にとって困難な年であったのは間違いなく、取引高は急激に落ち込んでいます」と PwC のアジア太平洋不動産税務リーダー、KK So（KK ソウ）氏は述べています。「しかし、同地域の投資家は引き続き素早く対応しており、危機の中から生まれたビジネス

チャンスをすでに捉えています。主流の資産クラスに依然として重点を置きながらも、縮小しつつある市場の中で他に安定した収入源を探しています。」

同報告書はパンデミックの中にあっても最も堅調な成長を遂げている物流施設を特に取り上げています。これは、特に e コマースの堅調な成長など、多くの循環的および構造的な要因に支えられて需要が続いていることによります。一方、アジア太平洋地域の住宅部門は新型コロナウイルスの影響に対し、景気後退の危機にもかかわらず予想を上回るレジリエンスを見せています。不確実性の高い環境において、好調な消費者心理に加え、住宅ローンや家賃の支払いにおいて確かな実績があることから、住宅部門はディフェンシブな資産クラスとなっており、現在同地域の投資家のターゲットになっています。

同報告書で取り上げている他のトレンドは次のとおりです。

- アジアの企業は、セールアンドリースバック取引により、保有する不動産資産を売却しています。
- アジア太平洋地域でグリーン債に対する需要増加を示す明るい兆しが見られています。
- アジア太平洋地域の回答者は、在宅勤務のトレンドが長期的に需要を後押しするとは捉えていません。
- 渡航禁止の影響は、オーストラリアのように外国人投資家の比率が高い市場で大きく現れています。
- 不動産価格は、買い手と売り手の間で膠着状態に陥っています。
- シェアオフィスの流行は間もなく過去のものとなると考えられます。

Emerging Trends アジア太平洋版は、不動産専門家 391 名へのアンケート、および投資家、デベロッパー、不動産会社、金融機関、仲介業者、コンサルタントなど 134 名へのインタビューに基づいています。

本報告書は、今後数週間にわたりアジア太平洋地域で開催される一連のイベントで取り上げられます。2020 年 11 月 24 日火曜日に行われたライブウェビナー の中でも公開されており、出席者および ULI 会員は一録画をご覧いただけます。ご希望の方は AsiaPacific@uli.org までお問い合わせください。

本報告書の完全版は **asia.uli.org/emerging-trends** からダウンロードできます。

-以上-

アーバンランド・インスティテュート（ULI）について

アーバンランド・インスティテュート（ULI）は、会員によって支えられる非営利の教育研究機関です。責任ある土地利用と世界中で繁栄するコミュニティの創出・維持においてリーダーシップを発揮することを使命としています。1936 年に設立され、土地利用と開発のあらゆる分野を代表する会員を全世界で 45,000 名以上擁しています。詳細は、ウェブサイト（***uli.org***）をご覧いただくか、***Twitter***、***Facebook***、***LinkedIn***、***Instagram*** をフォローしてください。ULI は、アジア太平洋地域に 2,500 名以上の会員を擁しています。ULI アジア太平洋地域の詳細については、asia.uli.org をご覧いただくか、***Twitter***、 ***Facebook***、***LinkedIn***、***Instagram*** をフォローしてください。

PwC について

PwC は、社会における信頼を構築し、重要な課題を解決することを目的としています。 PwC は、世界 155 か国に及ぶグローバルネットワークに 284,000 名以上のスタッフを有し、質の高いアシュアランス、アドバイザリー、税務サービスを提供しています。 詳しくは www.pwc.com をご覧ください。皆様のご意見・ご要望をお待ちしています。PwC とは、PwC ネットワーク、および（または）PwC のメンバーファームを指しています。各メンバーファームは、別組織となっています。詳細は www.pwc.com/structure をご覧ください。© 2017–2020 PwC.権利はすべて PwC に帰属します。