

## ULI Real Estate の経済予測によると、アジア太平洋地域は パンデミック・ショックから急速に回復する見込み

詳細は [media@uli.org](mailto:media@uli.org) までお問合せください。

東京 (2021年11月23日) –アーバンランド研究所 (ULI) が発表した 2021年から2023年までのアジア太平洋地域の不動産経済予測によると、香港、シンガポール、中国、日本は、パンデミック・ショックから急速に回復し、今後3年間は経済的に健全なバラ色の状態を維持するだろうと予想されています。

香港は、本予測の対象となる4つの市場の中で、最も強力な経済回復を見せています。今年のGDP成長率は6.85%となり、2019年と2020年の3.04%という大幅な縮小から反転し、10年平均の1.5%を大きく上回ります。2021年にはシンガポールと東京が成長軌道に復帰し、それぞれ6.5%、2.15%のプラス成長になると予想しています。中国は、今年のGDP成長率が8.15%となり、依然としてトップを走っています。アジア太平洋地域の経済見通しは、2022年および2023年も良好で、4つの主要市場は、今年に比べて若干ペースは落ちるものの、持続的かつ堅調な拡大が続くと予測しています。

2020年のパンデミック最悪期に見られたインフレ率の大幅な低下は、2021年にはほぼ反転し、香港、シンガポール、中国全体、日本全体の4市場でそれぞれ2%、1.85%、1.05%、-0.05%となりました。インフレ率はその後の2年間で正常化し、前記の市場順に2.55%と2%、1.5%と1.45%、2.4%と2.5%、0.45%と0.4%と、10年平均程度の水準に戻ると予測しています。

4つの主要市場の不動産も、明るい経済見通しと連動して、上向きの見通しを得ることになりそうです。シンガポールのオフィス稼働率は、香港、上海、東京とは逆に、2022年と2023年にわずかに上昇する見込みで、今後2年間で賃料は4.6%と5.0%増加すると予想されています。この都市国家はオフィススペースでリードしており、2022年にはリターン（賃料収入・売却収益）が9.65%増加し、再来年にはより穏やかな6.75%に低下すると予測されています。香港と東京は、2022年に緩やかな上昇を見せた後、2023年にはそれぞれ5.4%と6.28%となり、リターンが大きく回復することになります。

一方、電子商取引の急成長を背景とした旺盛な需要と連動して、高品質な資産の供給が構造的に不足していることが、引き続き物流業界を支えています。調査された香港、シンガポール、上海、東京の4市場の資本還元率は、いずれも若干低下したものの、今年はそれぞれ3.46%、6.15%、5%、3.5%と堅調に推移しています。小売業は、上海を除いて今年も大幅な縮小が予想されますが、パンデミックが収束し、社会的な距離を置く規制が緩和され、旅行規制が緩和されるにつれて、今後2年間で徐々に回復し、2023年の賃貸料の伸びは香港、シンガポール、上海でそれぞれ2.5%、1.5%、2.25%に達すると予想されます。

ULI Asia Pacific のプレジデントであるデビッド・フォークナー (David Faulkner) は次のように述べています。「アジア太平洋地域の不動産業界は、2022年に復活するための十分な準備が整っており、2023年にはさらに勢いを増すと考えています。これは、国境がより広く開放される中で、国境を越えたビジネス活動が再開される可能性が高いことにより支えられる力強い経済見通しによって示されています。ウイルスの再燃やさらなるロックダウンの可能性は確かにありますが、業界はこれまで以上に回復力を高めており、社会的な距離を置く必要性、健康上の懸念、リモートワークなどを考慮して資産を適応させてきています。」

半期ごとに発行される「ULI Real Estate 経済予測」の調査結果は、abrdn plc、AEW、Cushman & Wakefield、Heitman、JLL、Nuveen Real Estate、Phoenix Property Investors の7つの主要な不動産・投資機関のエコノミストやアナリストへのアンケートに基づいています。また、JLL、MSCI、Oxford Economics が提供する過去のデータにも基づいています。本レポートでは、香港、シンガポール、中国、日本の4つの主要な地域市場の主な経済および不動産データの3年間の予測について深く掘り下げています。

以上

#### アーバンランド・インスティテュートについて

- 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ている非営利の教育・研究機関です。ULIの使命は、世界中のコミュニティに変革をもたらすような、未来の都市環境を形成することです。1936年に設立された同協会は、土地利用や開発のあらゆる側面を代表する45,000人以上のメンバーを擁しています。
- 詳細は [uli.org](http://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2,600人以上のメンバーを擁しています。ULIアジア・パシフィックについての詳細は [asia.uli.org](http://asia.uli.org) をご覧いただくか、以下のサイトでフォローしてください。 [Facebook](#)、[Instagram](#)、[LinkedIn](#) および [Twitter](#)。