



横浜銀行 ロンドン駐在員事務所

週間トピックス(2017.4.12)

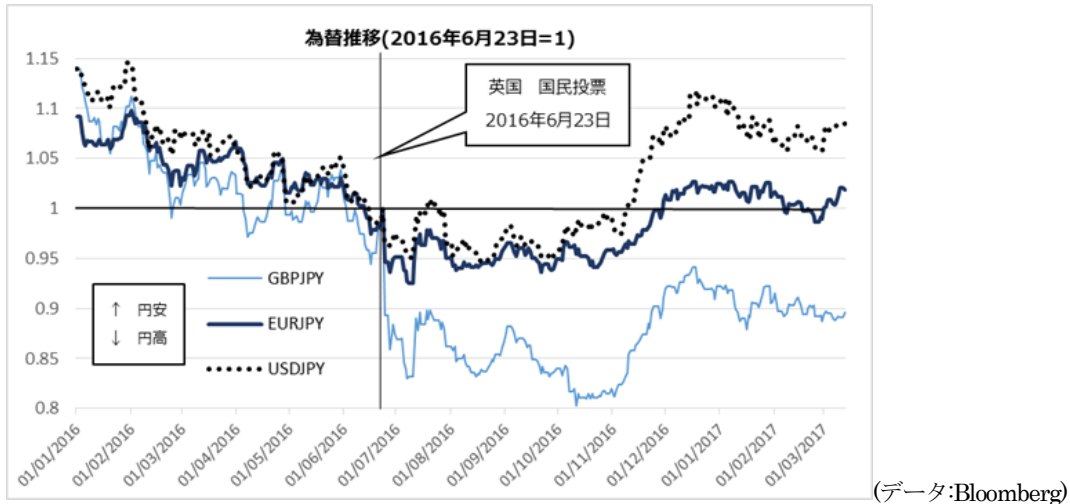
<今週のトピックス>

ロンドンの景況感と不動産市場の動向

足元の英国経済は昨年6月のEU離脱を問う国民投票以降も堅調に推移しています。ただ、3月29日に英国のメイ首相がEUに離脱通知を提出したことにより、いよいよEU初の離脱交渉が開始され、交渉は非常に困難になることが予想されることから、先行きの不透明感はぬぐえません。

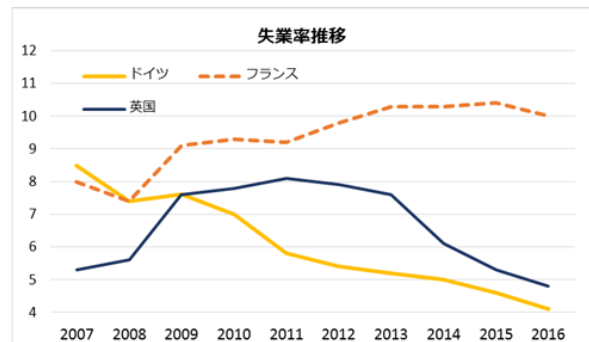
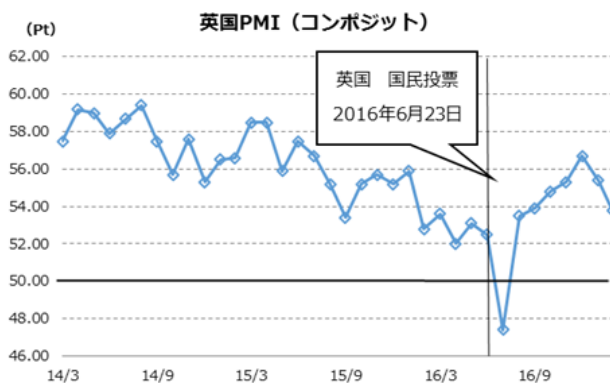
(1) 英国経済の状況

- 現状では、各指標とも堅調に推移しています。その要因の一つはポンド安です。



ポンド安によって輸出企業を中心に好業績が続き、株価も6月の国民投票時を上回る水準で推移しています。

- 景況感を示すPMIも50%を上回り、失業率も4.7%と低水準で推移。



(データ: Bloomberg, Eurostat)

- ただ、3月の消費者物価指数(CPI)上昇率は2.3%となっており、今後物価の上昇が景気への足かせになることも懸念されています。

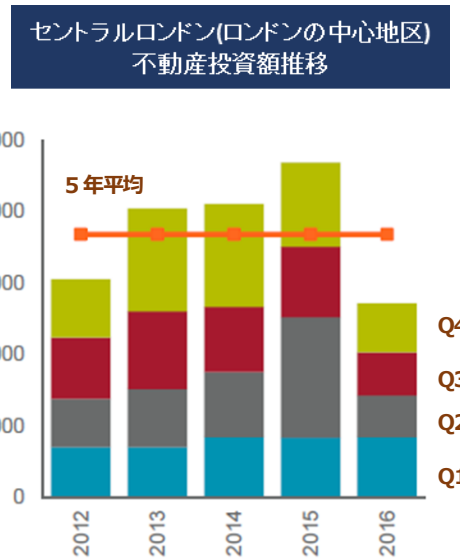
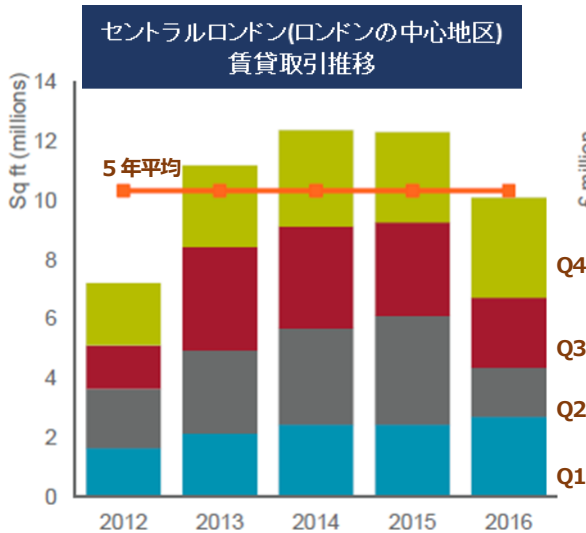
(2) 不動産市場

- 住宅市場においては、ここ数年の価格高騰には一服感があるものの、供給不足が解消されていないため、依然高値で推移しています。

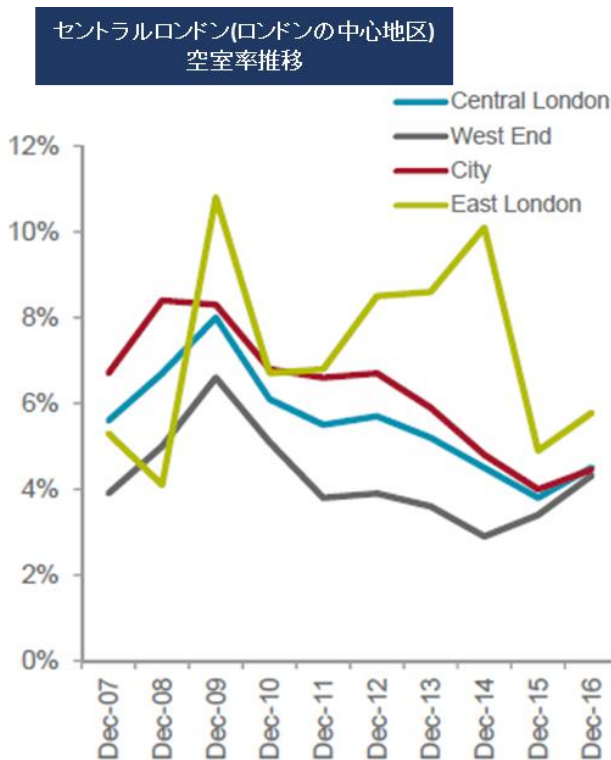


(データ:Natinowide)

- 商業用不動産においては、2015年に比べると大きく減少しているが、これはここ数年が異常に不動産市場が高騰していたものであり、現状では、不動産市場がクラッシュしているという状況にはなっていない。



(データ:Real Capital Analytics)



- 空室率も足元で上昇しているものの依然低水準。

(データ:Cushman & Wakefield Research)

■ ロンドン中心地の商業用不動産の価格変動推移

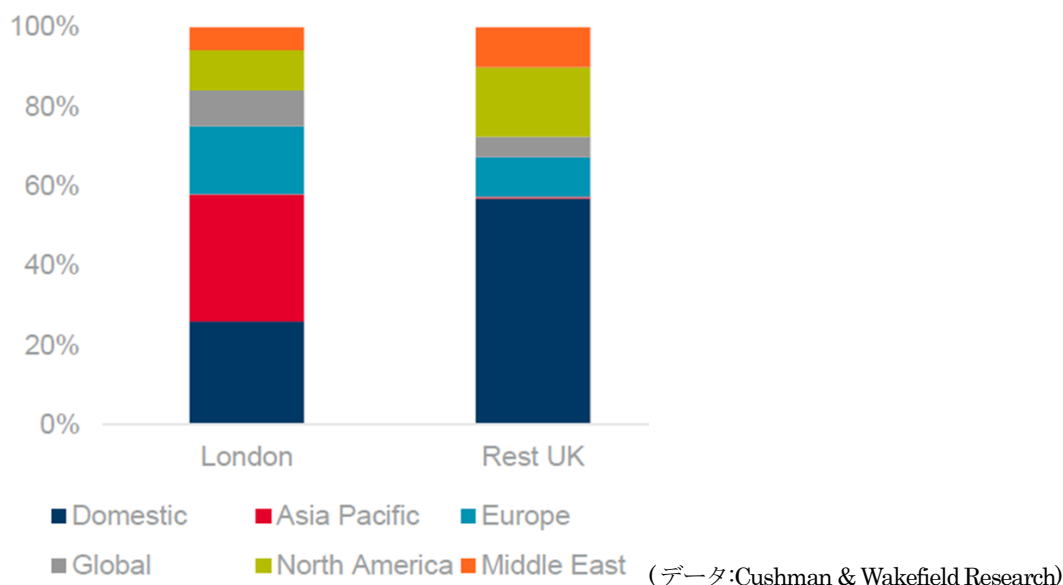
| | | セントラルロンドン (中心地区全域) | シティ地区 (金融街) | メイフェア地区 (繁華街) |
|----|--------|-----------------------|----------------|------------------|
| 賃貸 | 3ヶ月間推移 | -0.7% | -0.9% | 0.1% |
| | 1年間推移 | -4.9% | -1.5% | -3.2% |
| 売買 | 3ヶ月間推移 | -0.1% | 0.0% | 0.3% |
| | 1年間推移 | -6.4% | -3.2% | -4.5% |

(データ:KnightFrank)

賃料相場、売買価格とも若干は下がっているものの、大きな値崩れはない。

- このような不動産市場の底支えしていると言われているのが、海外からの資金流入です。特にポンド安のため、外貨からの購入は割安になっているため、特にアジア(中国、香港)からの資金が流入しています。

■2016年不動産投資 地域別流入額



現状、大きな景気後退や、不動産市況の悪化は顕在化していませんが、今後のEUとの交渉次第では、大きく変動する可能性があります。経済への影響が大きい不動産セクターを中心に注視していく必要があります。

| | 4/5 | 4/6 | 4/7 | 4/10 | 4/11 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| FTSE 100(英) | 7331.68 | 7303.20 | 7349.37 | 7348.94 | 7365.50 |
| CAC 40(仏) | 5091.85 | 5121.44 | 5135.28 | 5107.45 | 5101.86 |
| XETRADAX(独) | 12217.54 | 12230.89 | 12225.06 | 12200.52 | 12139.35 |
| OMX20(デンマーク) | 925.74 | 922.79 | 919.38 | 927.75 | 927.88 |
| BUX(ハンガリー) | 2044.84 | 2045.36 | 2051.97 | 2038.60 | 2031.52 |
| RTS(ロシア) | 1152.49 | 1148.75 | 1113.45 | 1084.26 | 1091.08 |

本レポートは情報提供のみを目的として作成したものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては、すべてお客さまご自身でご判断くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。本レポートは信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、当行はその正確性を保証するものではありません。本レポートのご利用によりお客さまがいかなる損失、損害を受けられても当行は一切の責任を負いません。本レポートはお客さま限りでご利用くださいますようお願いいたします。