



# 横浜銀行 ロンドン駐在員事務所

## 週間トピックス(2017.4.12)

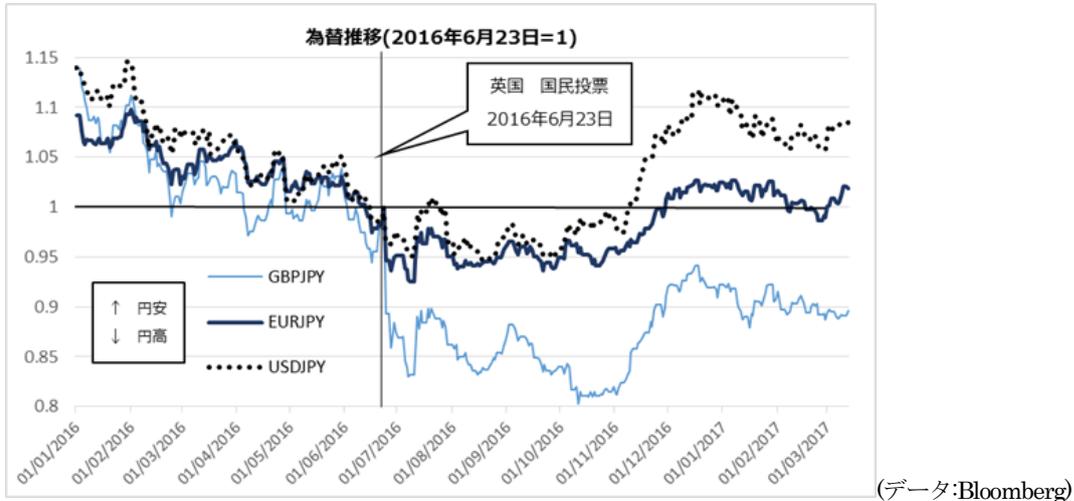
### ＜今週のトピックス＞

### 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。

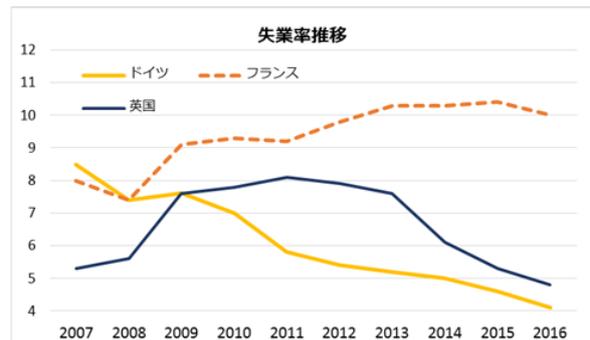
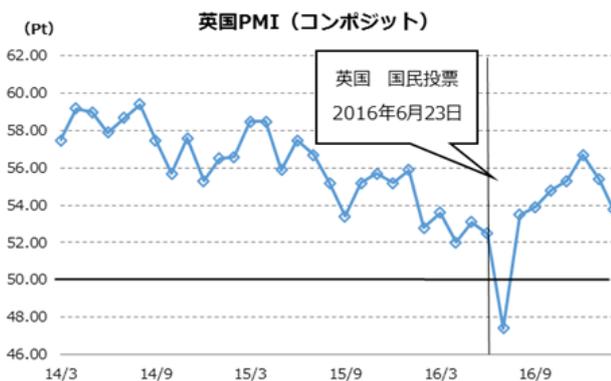
#### (1) 英国経済の状況

- 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。

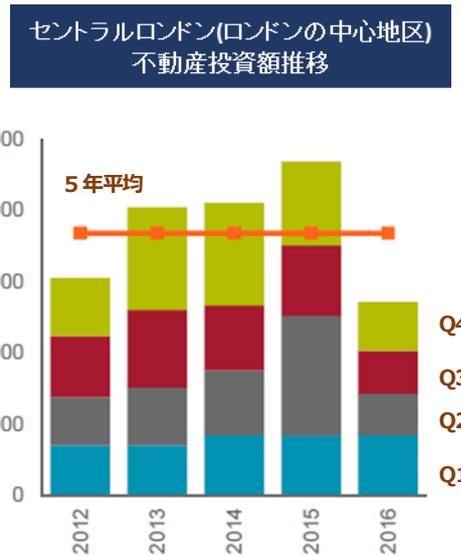
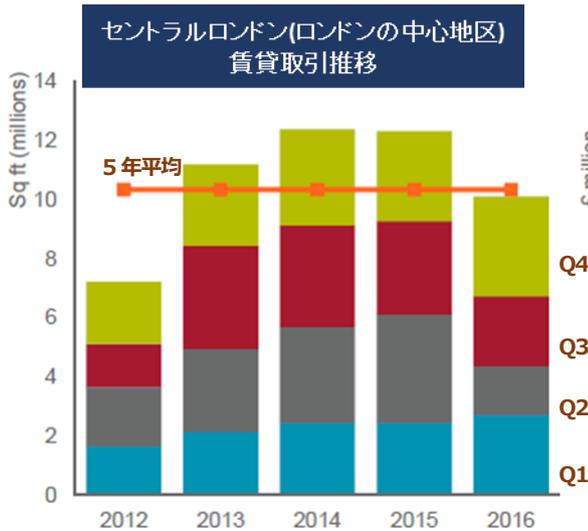
#### (2) 不動産市場

- 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

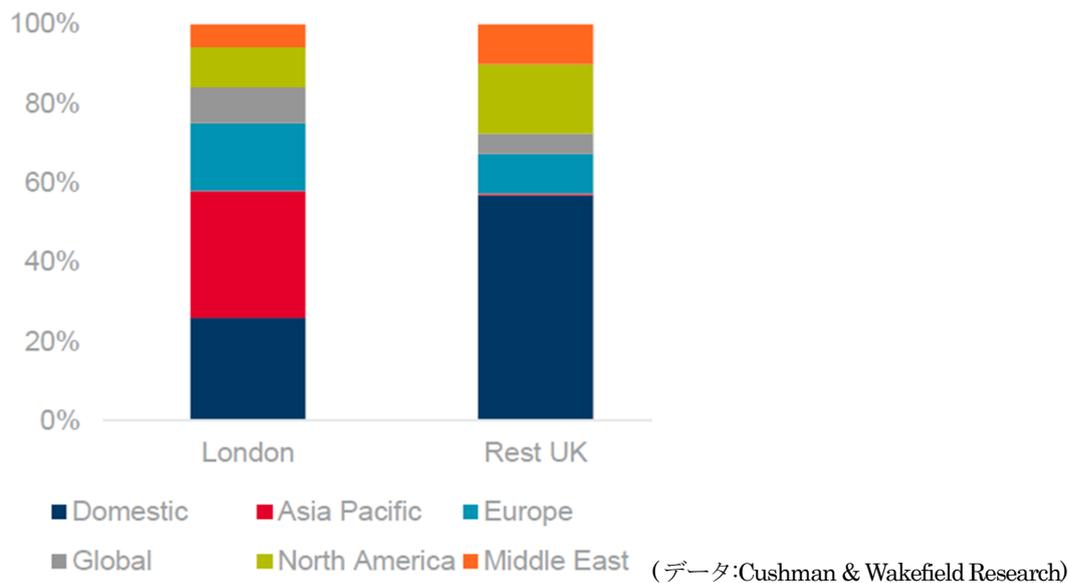
		セントラルロンドン (中心地区全域)	シティ地区 (金融街)	メイフェア地区 (繁華街)
賃貸	3ヶ月間推移	-0.7%	-0.9%	0.1%
	1年間推移	-4.9%	-1.5%	-3.2%
売買	3ヶ月間推移	-0.1%	0.0%	0.3%
	1年間推移	-6.4%	-3.2%	-4.5%

(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。