

香港不動産市場調査レポート(2022年1月)

UDアセットバリュエーション株式会社

■ 経済概況

香港特別行政区政府の発表によると、2021年第3四半期(7~9月)の香港の実質GDP成長率は、前年同期比で+5.4%となり、3期連続でプラス成長となった。

2004年以降、リーマンショック時を除く約6年間は、中国本土の経済高成長に伴い香港経済も連動して好調が続いた。2011年頃からは欧州・米国や中国本土経済の減速により、香港経済も成長率が縮小したものの、概ね2~3%台のプラス成長が続いていた。しかし、大規模な民主化デモと新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により経済は急激に悪化し、2019年は-1.7%、2020年は-6.1%と2年連続でマイナスとなった。特に2020年は統計で遡れる1962年以降最悪の数値を記録している。

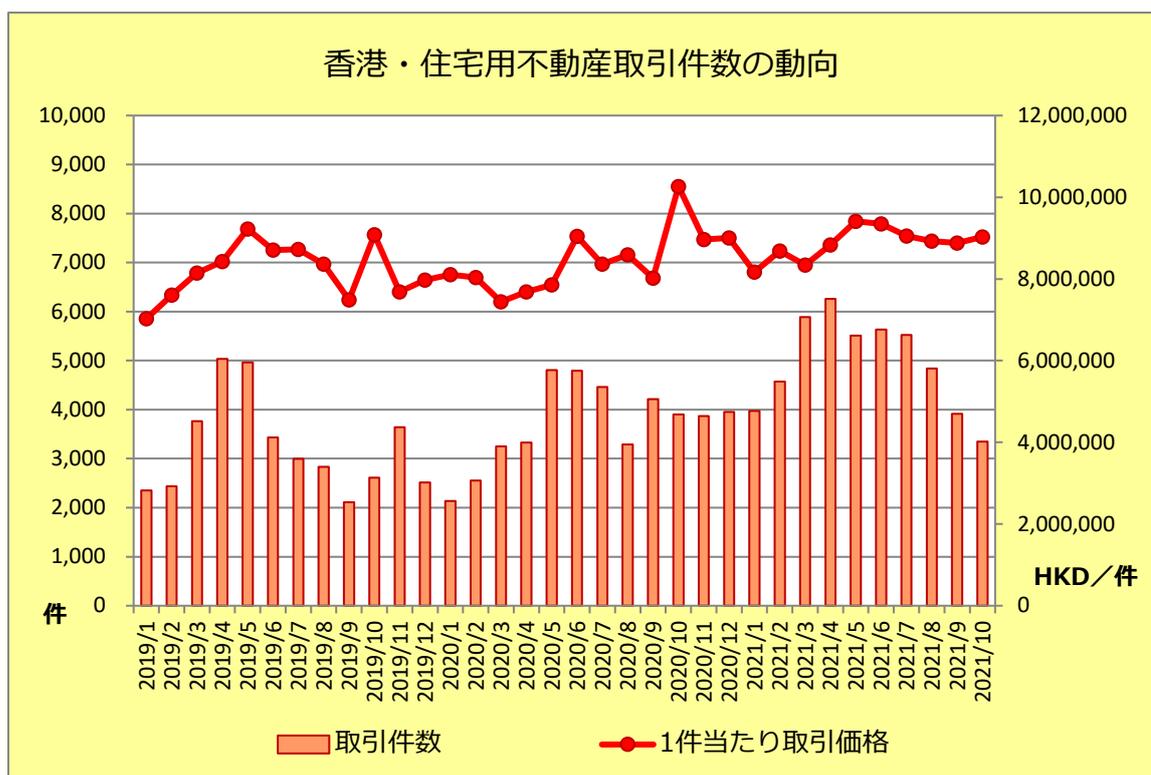
2021年に入ってから、コロナ対策の経済活動制限は徐々に緩和されてきており、世界経済の回復とも相俟って消費が改善しつつあり、上記の通り四半期ベースで3期連続のプラス成長となっている。しかし、コロナ変異株による感染再拡大の懸念は消えておらず、今後の経済の先行き不透明感は依然として強く、暫くは厳しい状況が続くと予測される。



データ出所：IMF 発表値（2021年は予想値）

■ 住宅用不動産・売買市場の動向

香港特別行政区政府の発表データによると、過去3年間の香港における住宅用不動産の取引件数（新築販売物件を除く）の推移は以下のグラフの通りである。取引総額を取引件数で除して、1物件当たりの取引価額としてその推移も同時に示した。

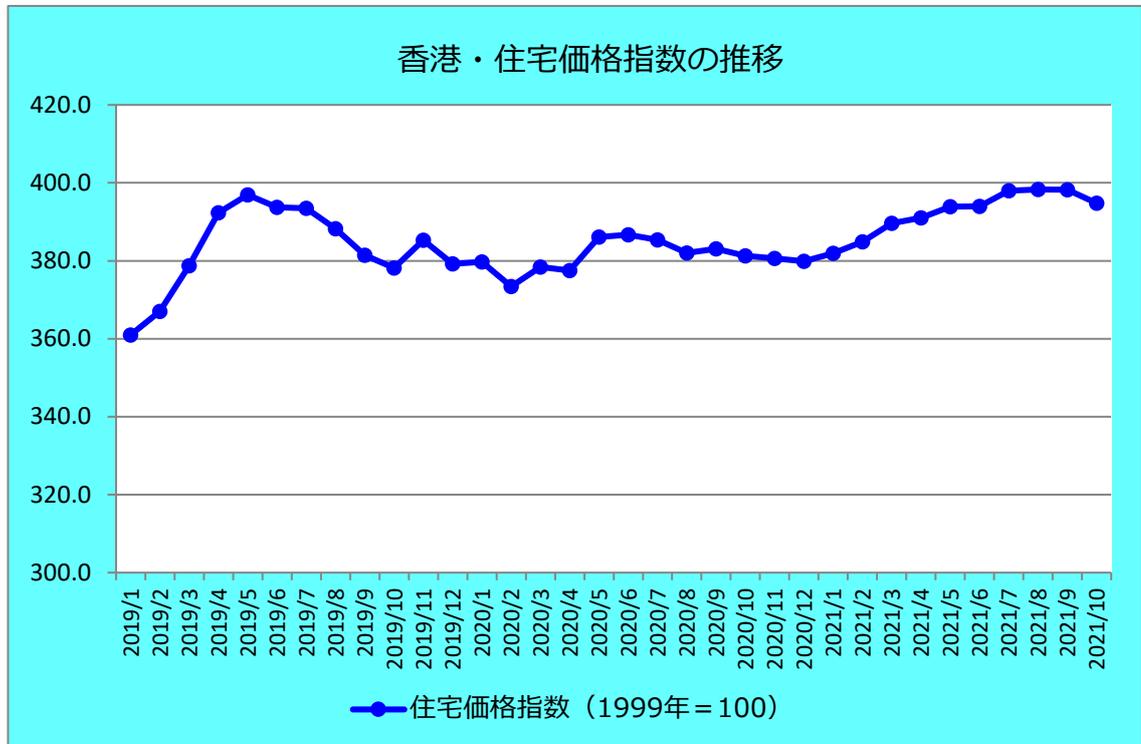


香港の住宅用不動産の取引は、民主化デモが本格化した2019年6月以降に減少し始め、2020年に入ってから新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響によって月当たり2,000~3,000件程度の低水準が続いた。しかし、2020年5月には取引件数は月当たり4,000件を回復し、それ以降は4,000~6,000件程度の水準に戻っている。

1件当たりの売買価格も、2019年6月以降はやや下落するものの大きな落ち込みはなく、2020年3月を底としてそれ以降は総じて右肩上がり推移している。

これは、2019年の民主化デモの激化による社会不安と、続けて生じた新型コロナウイルス感染症拡大によって不動産市場における需要者の購入意欲が減退し、取引が低迷したものの、その期間は短く、すなわち2020年5月には取引が活発化し、売買市場は一転して好調を維持していることを示している。

次のグラフで示した香港特別行政区政府発表の住宅価格指数（1999年＝100）の推移からも同様の動向が読み取れる。



指数を見ると、2019年5月をピーク（396.9）に下落に転じ、しばらく低迷が続いたが、2020年5月に明確な回復を示し、それ以降は概ね右肩上がり、2021年7月には2019年5月の数値を上回る398.0を記録している。

この動向の背景には、以下の要因があるものと指摘されている。

- ・当初は需要者の購入意欲が減退したが、物件価格が下落した市場を投資の好機と捉える者が多く、購入意欲は短期間で回復した。①香港市場は世界でも人気の高い不動産市場であること、②2020年5月頃には新型コロナウイルスに関する情報が集まり始めて懸念が後退したこと、③香港はSARS被害を経験しており、その経験上から長期的に安定した不動産の資産価値が認識されていたためすぐに投資対象となったこと、等が後押しした。更に④ワクチン開発や米国での大統領交代もプラス要因と捉えられたと言われている。
- ・新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、生活スタイルに変化が生じた。すなわち在宅勤務や巣ごもり（外出機会の減少）により、自宅で過ごす時間が増え、快適性の高い住宅需要が拡大した。例えば改装した物件や環境の良い郊外物件に人気

集まる傾向が見られる様である。中でも活況を呈している地区は、市域から離れたサウスサイドと呼ばれる香港島の南側で、浅水湾 (Repulse Bay) や赤柱 (Stanley) といったビーチ周辺が特に人気が高い。

香港特別行政区政府の発表データでは、住宅用不動産の平均取引価格は以下の通りとなっている。

単位：HKD/m²

	Bクラス (40.0~69.9 m ²)			Cクラス (70.0~99.9 m ²)		
	香港島	九龍	新界	香港島	九龍	新界
2021年5月	186,691	164,700	136,021	221,965	184,829	138,630
2021年6月	188,970	163,997	139,237	210,166	186,379	143,039
2021年7月	187,900	165,977	140,114	218,195	195,883	139,443

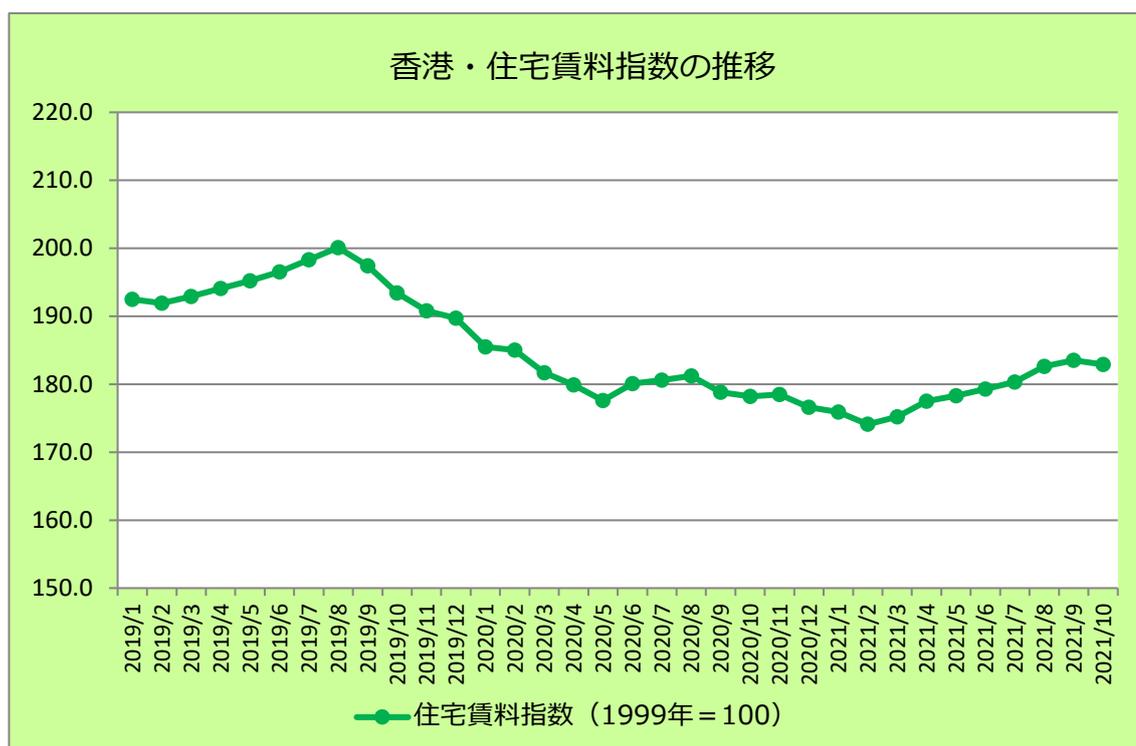
また、最近の取引事例を見てみると、以下の様なものがある。

地区	物件名	専有面積	取引時点	築年 (年)	成約価格
跑馬地	Cavendish Heights Block 3	140.28 m ²	2021/11	1986	HKD46,800,000 (HKD333,618/m ²)
跑馬地	Villa Lotto Block B	102.75 m ²	2021/10	1987	HKD29,000,000 (HKD282,238/m ²)
太古	Banyan Mansion	80.92 m ²	2021/10	1981	HKD16,398,000 (HKD202,645/m ²)
太古	Ning On Mansion	54.72 m ²	2021/9	1980	HKD12,000,000 (HKD219,298/m ²)
九龍	Harbour Green Tower 5	46.17 m ²	2021/11	2006	HKD10,500,000 (HKD227,420/m ²)
九龍	Royal Peninsula Block 2	48.22 m ²	2021/12	2000	HKD9,000,000 (HKD186,645/m ²)
沙田	Pictorial Garden	61.96 m ²	2021/10	1991	HKD8,280,000 (HKD133,635/m ²)
沙田	Yu Chui Court	61.59 m ²	2021/11	2001	HKD7,068,000 (HKD114,759/m ²)
赤柱	Chik Tak Mansion	42.64 m ²	2021/10	1986	HKD6,700,000 (HKD157,129/m ²)
赤柱	Hill Shing Court	41.06 m ²	2021/6	1983	HKD7,300,000 (HKD177,789/m ²)

■ 住宅用不動産・賃貸市場の動向

一方、住宅用不動産の賃料動向を見ると、香港特別行政区政府発表の住宅賃料指数（1999年=100）の推移は次のグラフの通りとなっている。

2019年8月をピーク（200.1）とし、住宅価格より若干遅れて2019年9月から下落に転じ、2020年6月に緩やかな回復となったが勢いは持続せず、2021年2月まで下落を示した。その後は回復傾向にあるものの2021年10月の指数は182.9であり、2019年8月のピーク時に比べると依然として9%程度低い水準となっている。



新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって香港在住の外国人が激減し、それまで居住していた多くの賃貸物件が空室化して賃貸市場の需給バランスが崩れたが、これら外国人は依然として戻ってきておらず、従って売買市場に比べると賃貸市場の回復のペースは遅い。

2021年に入ってからの回復基調は、高水準であった賃料相場が下落し、割安感から賃貸需要が拡大した点のほか、コロナ禍での生活スタイルの変化により快適性の高い賃貸住宅のニーズが増したことも要因であると言われている。すなわち現在の市場回復基調における主たる賃貸需要者は、外国人ではなく地元の香港人となっている。

香港特別行政区政府の発表データでは、住宅用不動産の平均賃料は以下の通りとなっている。

単位：HKD/m²・月

	Bクラス (40.0~69.9 m ²)			Cクラス (70.0~99.9 m ²)		
	香港島	九龍	新界	香港島	九龍	新界
2021年5月	398	335	257	413	359	262
2021年6月	391	329	254	415	350	264
2021年7月	392	328	258	412	337	262

また、最近の賃貸事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

地区	物件名	専有面積	築年 (年)	募集賃料
跑馬地	Ventris Place Block A	110.09 m ²	1985	HKD55,000 (HKD500/m ²)
跑馬地	Linden Court	80.08 m ²	1981	HKD50,000 (HKD624/m ²)
太古	Banyan Mansion	103.49 m ²	1981	HKD45,000 (HKD435/m ²)
太古	Maple Mansion	94.29 m ²	1984	HKD40,000 (HKD424/m ²)
九龍	Harbour Green Tower 6	53.32 m ²	2006	HKD26,000 (HKD488/m ²)
九龍	Long Beach Tower 2	52.67 m ²	2004	HKD25,000 (HKD475/m ²)
沙田	Pictorial Garden	60.01 m ²	1991	HKD21,000 (HKD350/m ²)
沙田	Festival City Phase 2 Tower 3	62.99 m ²	2010	HKD26,000 (HKD413/m ²)
赤柱	Villa Fiorellio	55.83 m ²	2005	HKD35,000 (HKD627/m ²)
赤柱	Talloway Court	38.46 m ²	1977	HKD22,000 (HKD572/m ²)

香港の経済は、観光客が戻るまでは本格的な回復は難しいと言われている。しかし、その一方で不動産市場については、その高い資産価値が認識されていることから今後も好調を維持して推移するという見解が支配的である。特に売買市場については、需要者が世界規模であることから、各国が低金利政策を施す中でしばらくは右肩上がりで推移するものと予測される。





UD アセットバリュエーション株式会社

UD Report