

1分で読みとくアメリカ

読得
目ミトク

No.3

金融危機前の水準に回復した商業用不動産

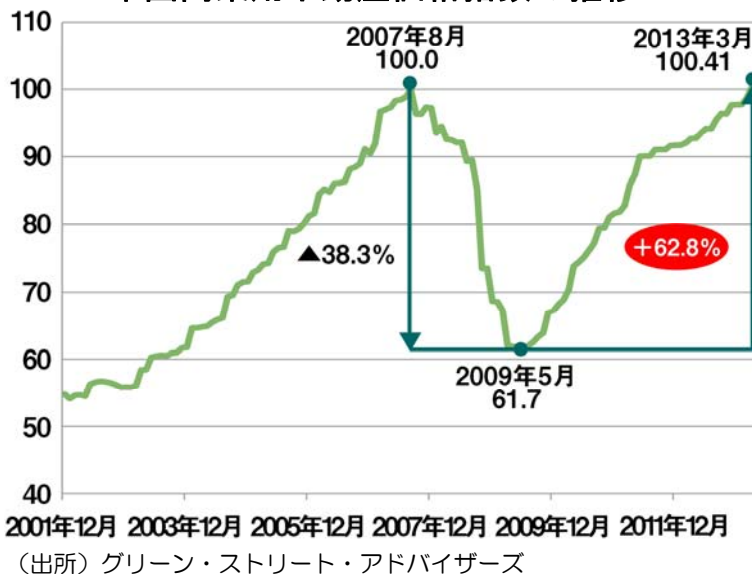
アリゾナ州フェニックスで住宅の販売が急増するなど、米国の住宅市場が回復の兆しを見せているとのニュースを最近よく耳にするようになりました。しかし実はそれに先行する形で、ショッピング・モールやオフィスなどの商業用不動産市場が既に回復基調を鮮明化させています。

不動産調査会社グリーン・ストリート・アドバイザーズによると、米国の商業用不動産価格指数は、2007年8月につけた金融危機前のピーク時に比べ、2009年5月には38.3%も下落しました。しかしその後は順調に回復し、2013年3月にはピーク時を初めて上回りました。新築ビルなど新規供給は引き続き限定的ではあるものの、商業用不動産市場は、金融危機から完全復活したと言えます。

この背景には、雇用市場の回復をはじめ米国景気の緩やかな拡大に伴う、商業用不動産の需要増加があります。結果として空室率は低下し、賃料が上昇。不動産市場は自律的な拡大局面に入りました。加えて、FRB（連邦準備理事会）による積極的な金融緩和策に伴う、資金調達コストの低下も追い風となっています。

商業用不動産を所有・運営する米国リートの市況を表す指数の推移を見てみると、2013年4月12日現在、年初来で12.2%も上昇しています。これは米国株式の11.4%を上回るペースです。商業用不動産市場を取り巻く好調な環境はこれからもしばらく続くと見られており、今後のリート市場の盛り上がりにも大いに期待が持てそうです。

米国商業用不動産価格指数の推移



米国リート・株式市場の推移



本資料は、情報提供を目的としてゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント株式会社(以下「弊社」といいます。)が作成した資料であり、特定の金融商品の推奨(有価証券の取得の勧誘)を目的とするものではありません。本資料に記載された過去のデータは将来の結果を保証するものではありません。本資料は、弊社が信頼できると判断した情報等に基づいて作成されていますが、弊社がその正確性・完全性を保証するものではありません。本資料に記載された市場の見通し等は、本資料作成時点での弊社の見解であり、将来の動向や結果を保証するものではありません。また、将来予告なしに変更する場合もあります。経済、市場等に関する予測は、高い不確実性を伴うものであり、大きく変動する可能性があります。弊社あるいは弊社グループ及び予測機関は、予測値の達成を保証するものではありません。本資料の一部または全部を、弊社の書面による事前承諾なく(I)複写、写真複写、あるいはその他いかなる手段において複製すること、あるいは(II)再配布することを禁じます。 <審査番号:97854.OTHER.MED.OTU> © 2013 Goldman Sachs. All rights reserved.