

バンクーバーで起こる 不動産バブル



GLOBAL INVESTMENT ACADEMY

《 目次 》

1. バンクーバーの不動産バブル
2. 今後、不動産価格はどうなっていくのか？
3. 過去の不動産価格推移を検証



1. バンクーバーの不動産バブル

バンクーバーに夏の間、住みだしてからかれこれ10年が経過しますが、多くの不動産取引をこの街では行ってきました。

この街の不動産価格の推移の癖が分かっていますし、カナダドルの上下についてもある程度の波が読めていますので、この街の不動産取引は今まで全勝！！

常に利益を稼がせてもらって来ました。

この数年、売買は行わず保有をし続けているのですが、昨年後半から今年にかけて大きな不動産バブルが来ていると感じます。



バンクーバーに到着後すぐに、現地で長年お世話になっている不動産エージェントのジョージさんと今年の不動産市況についてレクチャーをしてもらいました。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

業界内の資料を頂いたのですが、その数字の推移に驚かされます。

昨年からの不動産市場の動向を確認すると、完全なるバブルがバンクーバーの不動産市場で発生しています。

昨年の春から夏も順調に価格推移はし、上昇していましたが、通常の年であれば、冬場の不動産価格は、雨季でもあり、売買自体も少なくなり、値段は少し調整するのですが、2015年の10月以降もこの調整が一切なく、冬場を通して価格が上昇し続けています。

かなりホットな状態になっています。



戸建て取引価格の単価が現在は1,817ドル/Sqftであり、リーマンショック後の2.5倍になっています。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

昨年のは後半は1,400ドル程度でしたので、今年の5月までの間で、30%程度価格が上昇しています。

短期間でのこの価格推移は流石にバブル状態といえると思います。

カナダの銀行の不動産への貸出姿勢は相変わらず慎重です。

外国人非居住者に融資をしてくれる銀行は1行しかありません。

カナダ在住の人達に対しての融資姿勢も慎重であり、金融緩和をしているわけではありません。

現在、新規で不動産を購入している人達は多くは外国人ではなく、カナダに住む、更にはバンクーバーのローカルの人たちです。



ローカルの人たちが、昨今の価格上昇の中、



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

“ 今を逃すともう買えない！！ ”

そう判断をし、先を争うようにして買っています。

売りだされた物件にはたくさんのオファーが入り、売り出し価格よりも上昇して売買が成約しています。

中国マネーも引き続き堅調に入ってきている影響もあります。

バンクーバーにある程度の期間住んでから不動産を購入する中華系の人たちも多いのかもしれませんが。

米ドルとカナダドルとの相関関係も不動産価格には大きな影響があります。

資源価格が高い時は米ドルに対してカナダドルが強くなり、リーマン・ショック前後は、カナダドルが米ドルを上回っていました。

しかし現在は米ドル高、カナダドル安であり、1米ドル=1.3カナダドルとかなり米ドル高です。

米ドル高、カナダドル安の中、アメリカからの流入も相当多いのでは？

と思いましたが、これは思いの外少ないようです。



アメリカ人にとってもバンクーバーの現在の不動産価格は割高のようです。

現在の不動産市況の強さは、売買データを見てみるとよくわかります。



例えば7ミリオンドル（約7億3千万円）で売りだされた戸建て物件が、オープンハウスを行うと多数の来訪者が訪れ、購入希望を出し、最終的に競争で物件の取り合いになり、8ミリオンドル（約8億3千万円）で成立する。

そんな状態になっています。

日本人の方の多くがこの競争に勝てず、ついていけない状況だそうです。

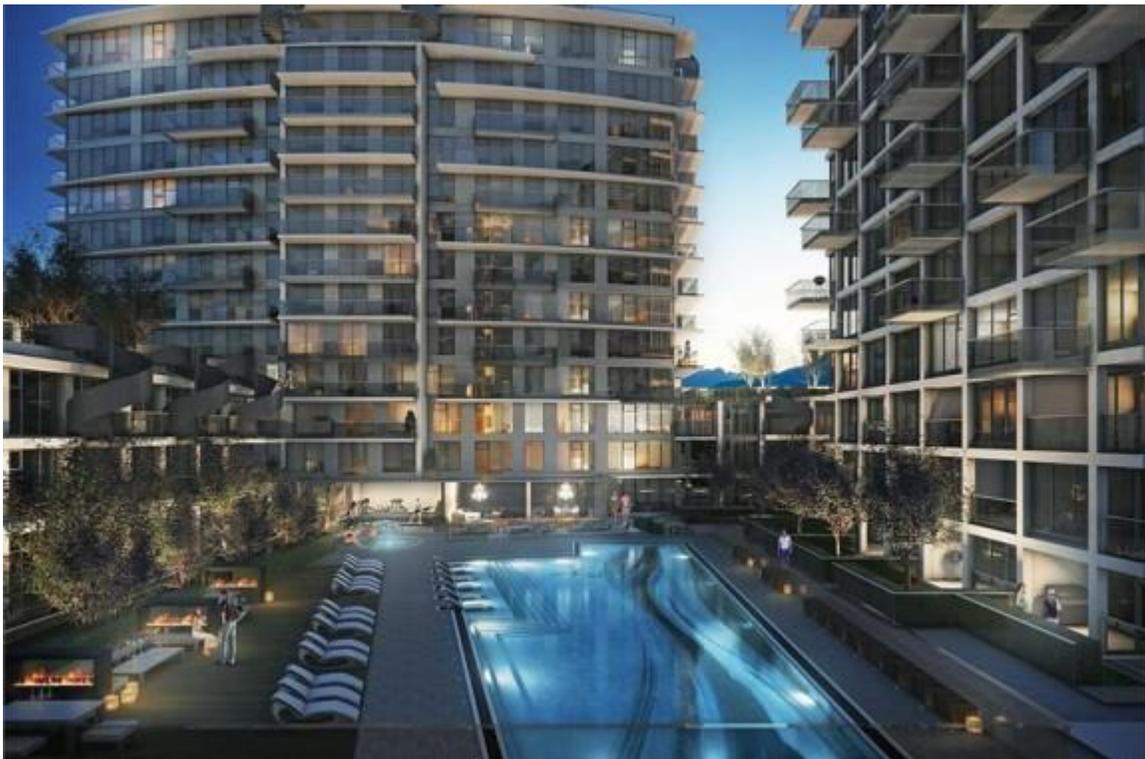


Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

新しく市場に売りだされた中古物件は、多くの購入希望者が競争する中で価格がせり上がっているのです。

日本でもバブルの時は新規に売り出されるマンションなど、同様の状態だったそうです。

現在も都心の人気物件は抽選になっているそうですが、価格自体が釣り上がっていくというイメージではありませんからね。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

2. 今後の不動産価格はどうなっていくのか？

この点についても少し書いてみたいと思います。

可能性 その1)

現在、アメリカは大統領選の真っ最中ですが、もしトランプ氏が大統領に選ばれた場合のアンケートでは、富裕層の25%はアメリカ以外に移住したいというデータが出ています。



この数字は極端だとしても、仮に3%だとすると、現在のアメリカの人口は3.2億人ほどですから、1,000万人程度ということになります。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

多くのアメリカ人は、同じ北米で隣接するカナダを選択する確率は高く、仮にこのうちの半分だとすれば500万人ということになります。

東海岸に住む人達はトロントを選択することが多いでしょうが、西海岸に住む人達の多くはバンクーバーを選択するでしょう。

そうなれば、バンクーバーの不動産市場には新たに大量のアメリカからの資金が流れこむことになります。

そうなれば、現状の価格は更に高騰する可能性があります。



可能性 その2)

中国の銀聯カードの海外使用枠の上限が下がりましたが、中国から国外に逃げるお金を水際で食い止める策を中国当局は様々な形で必死になって行っています。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

中国の外貨準備高は2014年6月のピーク時には、4兆ドル近い数字でした。

それがその後は減り続け、2015年通年では5,000億ドル減少しました。

今年に入っても外貨準備高の減少は止まらない状況にあります。

中国人の多くが、現在の中国の政策に限界を感じているでしょう。

今年に入ってから不動産価格自体は上昇をしていますが、中国の不動産バブルの崩壊が近いと感じているのかもしれません。



中国国内にある資産を海外に分散する流れは続いています。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

バンクーバーには多くの中華系の人たちが住んでいますし、中国人からの投資家ビザ枠の取得の勢いも止まりません。
このお金の流れが加速すれば、不動産市場には追い風です。

不動産価格が更に上昇する可能性があります。

可能性 その3)

しかし、中国国内の不動産バブルが崩壊するようなことがあれば、世界経済への影響は多大です。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

株式市場、為替面で最も影響を受けることになるのは、日本だと思いたすが、バンクーバーの不動産市況にも大きなマイナス影響となり、市場価格が下がり、調整期に入ることになるでしょう。

上昇のスピードが激しく、そして早かった分だけ値下がりも大きく、最高値から比較して30%程度の下落を1年程度の期間をかけて起こる可能性があると考えています。

可能性 その4)

今年に入り、中国政府の指導のもと、大幅な金融緩和が続いています。

中国当局が不動産バブル崩壊を防ぐため、お金をじゃぶじゃぶこのあとも金融市場、不動産市場に流し続け、政策的なインフレを起こすことになれば、中国不動産バブルの崩壊は防げるかもしれません。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

その場合、中国内の金余りは中国国内にとどまらず、海外に逃げるペースも再度加速することになるでしょう。

この10年の間にこの街には大量の中国人が移り住んできていますので、親類、縁者を頼りにした、多くの中華系の人たちがバンクーバーに更に大量に入ってくることになるでしょう。



中国内では不動産は所詮国のもので個人所有出来ませんが、バンクーバーでは中国人であっても不動産を所有出来ます。

華僑の人たちは不動産に対しての根強い信仰もあります。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

狭いエリアの中、供給量が限られるバンクーバーの不動産ですから、需要が堅調に続けば、不動産市場は引き続き堅調に上昇することになるでしょう。

今後の不動産価格の推移について4つの可能性を書いてみましたが、なんとも予測が難しい展開となりそうです。

ではそんな中で自分がどのような行動を起こすのか？

この点についても少し書いてみたいと思います。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

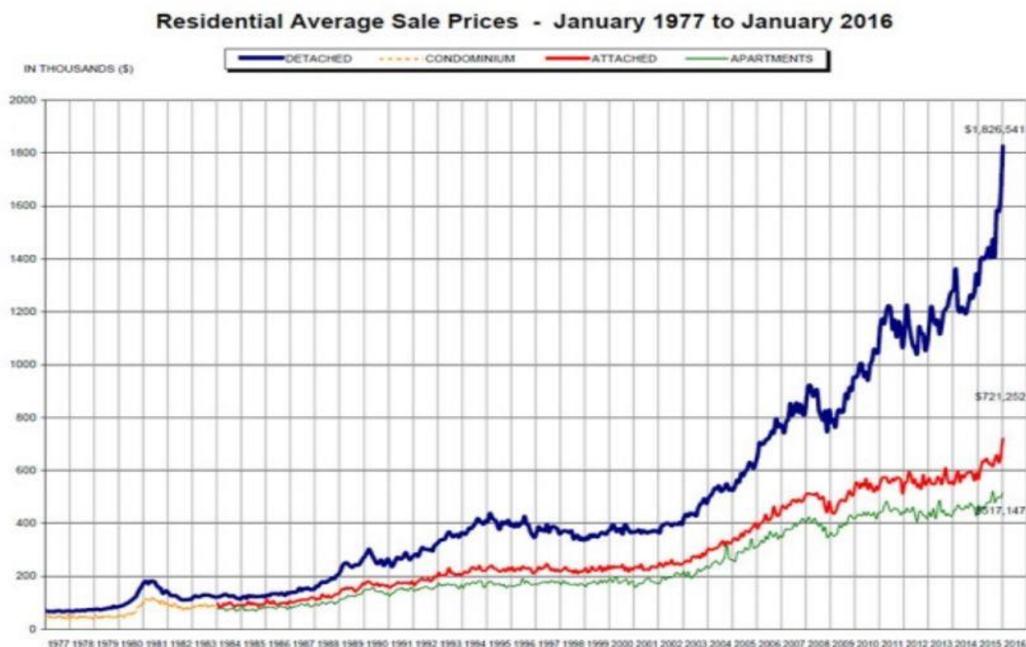
3. 過去の不動産価格推移を検証

バンクーバーの不動産価格に関しては1970年代後半より、価格をデータとして見ていますが、本当に堅調に推移しています。

1988年の戸建ての価格は1Sqft単価で200カナダドルでした。

現在の戸建て物件の1Sqft単価は1,817カナダドルであり、戸建てのSqft単価は、この28年間の間に9倍になっています。

紙幣の価値が長期的に下落している証明にもなると思いますが、世界的に人気化する街には世界の富裕層が集まりますし、不動産市場は世界の金融市場に流通する総額よりも、上昇幅は大きくなるわけです。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

バンクーバーの不動産市場は、だいたい7年程度の周期で価格は上昇し、その後調整期が数年あり、その時は高値より20～30%程度値下がりし、再度新しい価格成長が始まっていきます。

しかし2000年代半ばからの動きには変化があります。

2008年のリーマン・ショック前は、1Sqft単価が900カナダドル程度でした。

2008年後半リーマン・ショック後は770カナダドル程度まで落ち込みました。

高値に比べて15%の値下がりが半年程度の間がありました。

しかし2009年にはあっという間に回復をし、後半には過去の高値を超えています。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

世界中の金余りの影響で、余ったお金がこの街にも流れ込みました。

世界的に人気のある街ですから、流入スピードは他を圧倒します。

そして2010年春には1,200カナダドル/Sqftを超えてきました。



この時もバブル感はありましたが、世界中が経済復調している中でしたので、少しの調整はあるにしても、深い調整ではないと感じていました。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

2011年には1,050カナダドル台まで下がったところが底であり、そのタイミングで幾つかの不動産を仕込みました。その後は、2013年頭は1,360カナダドル台程度だったものが、年半ばでは1,200カナダドル台まで落ち込む時期もありました。

半年の間に10%強の落ち込みです。

2015年、2016年と大幅上昇が続き、現在は1,817カナダドル/Sqftとなったわけです。

今までの7年周期という流れが変わり、より短期間で市場が動いています。

更にはここに来ては非常に大きな上昇幅を示しているのです。

やはりこのデータを並べて書いてみると、世界中がお金をじゃぶじゃぶ刷っている影響があるにしても、不動産バブルだと感じます。



この街は本当に綺麗で自然環境も素晴らしく、春から秋にかけては世界で一番過ごしやすい街のひとつだと思います。

長年世界で最も住みたい街 NO.1に選ばれて続けています。

しかしそれにしても昨年からの値上がりが極端過ぎますので、1つの物件に関しては売却をすることに決めました。

単に売却するのではなく、過去の物件の市場価格に比べて、超強気の価格設定で売りだしてみたいと思います。

どの程度の価格で成約するか???

今回はバンクーバーにいる最中に売却に出してみますので、この経過に関しても、売却後皆さんにシェアさせて頂きたいと思います。



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

【 E-BOOK をダウンロードいただいた皆様へ 】

お得なお知らせ

Global グループである Global Investment Academy にて、日本人に質の高い海外投資情報を提供するため、セミナー動画やイーブックを販売しており、多くのお客様からご好評を頂いております。

資産構築のバイブルとして、ぜひともご活用ください。

【コンテンツラインナップ】

セミナー動画

- ・ベトナム・インドネシア・ミャンマー投資不動産発掘セミナー(2016年3月開催)
- ・海外資産相続対策セミナー(2016年2月開催)
- ・ゴールド資産運用セミナー(2015年11月開催)
- ・HSBCフル活用セミナー(2015年2月開催)

イーブック

- ・資産構築ガイド - ゼロから億の資産を築きあげる方法
- ・フィリピン・イーブック
- ・マレーシア・イーブック
- ・コマーシャル投資
- ・パーペチュアル・トラベラーという生き方
- ・賢者の海外不動産投資
- ・プライベートバンク 究極の活用法
- ・日本脱出完全マニュアル
- ・儲けの極意 - 中国ビジネス編

DVD

- ・投資研修会イーラーニング
 - ・修羅場を乗り越える投資学セミナー
- e t c



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.

コンテンツの詳細はこちら

<https://academy-global-investment.com/seminar/close/>



Copyright (c) Global Investment Academy. All Rights Reserved.