

オーストラリアレポート

豪州の住宅市場動向

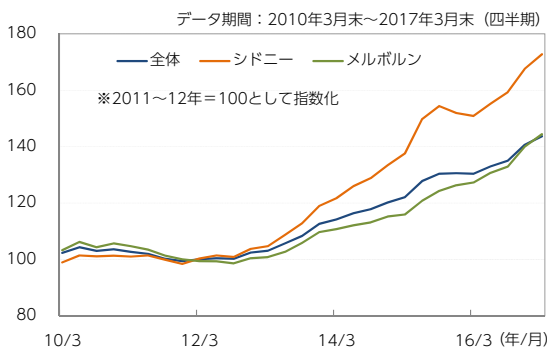
豪州住宅価格の上昇、沈静化の兆し

- ▶ 豪州住宅価格が上昇する中、値上がり期待等を背景に所得水準に見合わない無理なローンを組むケース等が増加し、今後の豪州経済の懸念材料とされている。
- ▶ 政策当局による融資規制等が浸透し、豪州住宅価格の上昇は緩やかに鎮静化するものとみられる。

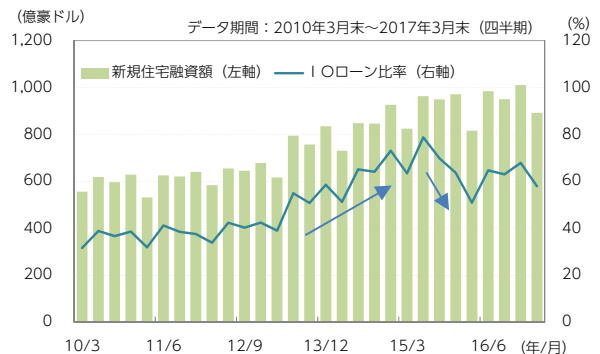
- 豪州の住宅価格は、中国等海外からの資金流入や鉄鉱石価格急騰による資源バブル等を背景に、2012年1～3月期を境に上昇期入りしました。シドニーの住宅価格の上昇率は2017年1～3月期時点で約1.7倍、豪州全体では約1.4倍となっています(図表1)。一段の上昇観測等を受けて、インタレスト・オンリーローン(以下I Oローン) (注) (図表2) や所得水準に見合わない無理なローンを組むケースが増えたとされています。金融機関も積極的に融資を行い、豪州家計の債務比率(対可処分所得)は他の先進国に比べて高い水準となりました(図表3)。世界的な金余りを背景に、「居住目的」ではなく、値上がり益を追求する「投資目的」の海外資金流入が活発化したことも住宅価格の上昇に拍車をかけたとの指摘もあります。住宅価格の動向次第では家計や貸し手の金融機関、ひいては豪州経済が大きな痛手を被ることも想定されます。
- 住宅価格の更なる上昇を抑えるために、豪州政府や日本の金融庁に相当する豪州健全性規制庁(APRA)等は、外国人の購入規制実施や銀行の貸出判断基準厳格化義務付け等の対策を講じています。I Oローン比率の低下、住宅着工や許可件数の減少等その効果が徐々に浸透し始めたようです(図表2、4)。今後、豪州の住宅価格の上昇は緩やかに鎮静化するものと思われれます。調整スピードが速いと判断される場合、豪州政府等は融資基準の緩和や利下げ等を行い、住宅価格の底割れを防ぐものとみています。

(注) 当初数年程度は金利支払いのみとし、元本の返済を繰り延べて支払額を抑える仕組み。当初は返済負担が相対的に軽いですが、その間は元本の返済が行われておらず、後になるほど返済負担が増す。変動金利で借り入れている場合、金利が上昇すると元本返済を繰り延べしている分支負担が増す可能性がある。

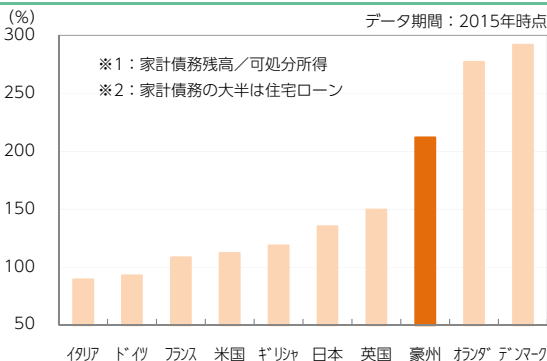
図表1：豪州及び主要都市の住宅価格



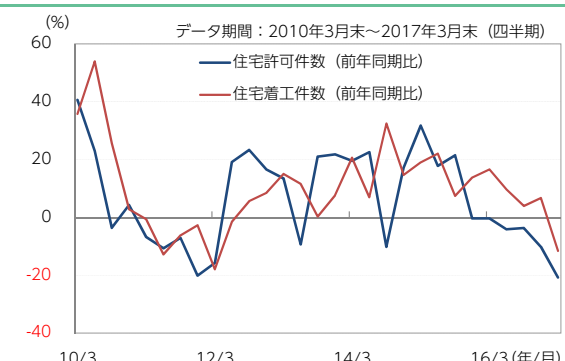
図表2：豪州新規住宅融資額に占めるI Oローン比率



図表3：主要国の家計債務比率(対可処分所得)



図表4：豪州住宅着工件数・許可件数(前年同期比)



出所) 図表1、4はブルームバーグ、図表2はAPRA、図表3はOECD(経済協力開発機構) データを基にニッセイアセットマネジメントが作成

●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。●投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。●手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント