

オーストラリアレポート

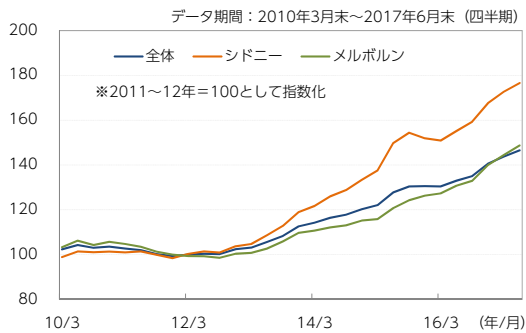
豪住宅市場の動向と見通し

豪州準備銀行（RBA）は住宅市況の過熱感が後退しつつあると判断

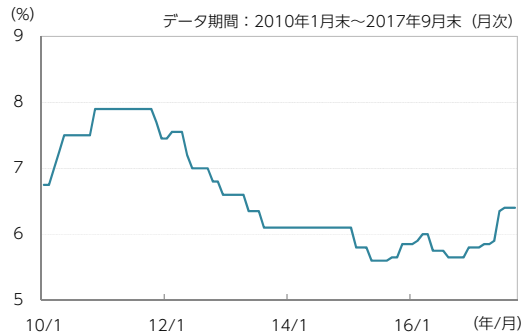
- 住宅価格の高騰は、低金利政策が影響しているとの見方も。その後の急落懸念等、金融政策の不安定要因ともなり得る。
- 対策の効果浸透等を受け、RBAは住宅価格の鎮静化を見込む。金融政策の自由度が増す可能性も。

- シドニーの住宅価格は、2017年4～6月期時点で2012年1～3月期の約1.8倍まで上昇しています（図表1）。人口増による住宅需給のひっ迫の他、「居住目的」ではなく値上がり益を追求する海外からの「投資目的」資金の流入が活発化したことも住宅価格上昇に拍車をかけたものとみられています。豪外国投資審査委員会（FIRB）によると、同委員会が認可した中国からの不動産投資額（住宅以外の商業用含む）は2015年度（2015年7月～2016年6月）で319億豪ドル（約2.8兆円）と全体の約26%を占め、2012年度（2012年7月～2013年6月）の約5.4倍に増加しています（図表2）。海外からの資金流入等による価格の高騰で住宅取得が困難になる世帯が増加したり、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る等、今後のリスクとなり得るはずみを生じさせているようです。住宅価格高騰の鎮静化に向け、豪州政府や豪州健全性規制庁（APRA）は、銀行に貸出判断基準の厳格化を求め、また、外国人を対象に不動産取得時に課される税金を増やす等の対策に既に取り出しています。大手銀行も住宅ローン金利の引き上げを行っています（図表3）。
- そうした対策の効果が浸透しつつあるのか、住宅建設許可件数や住宅情報大手コアロジック社が算出するシドニーの住宅価格等、直近発表された一部最新データの中には沈静化の兆しを示すものも出始めています（図表4）。RBAは2017年10月3日の金融政策委員会での声明文で、シドニーの住宅価格の動向を引合いに、住宅市場の過熱感が着実に後退しつつあるとの認識を示しました。低金利政策の弊害の一つともされる同問題が解決に向えばRBAが同政策を更に持続させることも可能になるものと思われます。過度な住宅価格抑制は消費を冷え込ませるリスクも抱えています。豪州政府等は住宅価格動向を睨みながら、住宅政策の調整を図るものと思われます。

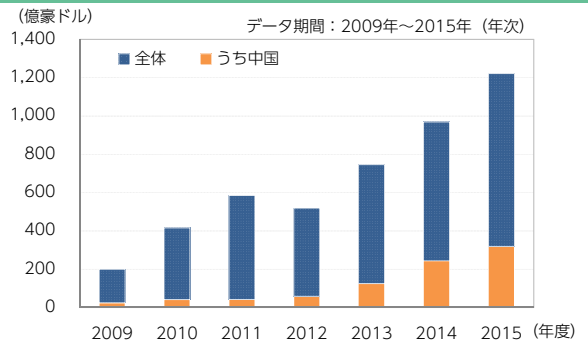
図表1：豪州及び主要都市の住宅価格



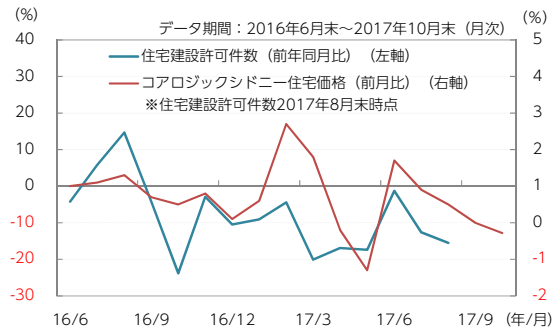
図表3：住宅担保ローン金利



図表2：FIRBが認可した海外からの不動産投資額



図表4：住宅建設許可件数とコアロジック住宅価格



出所) 図表1、3、4はブルームバーグ、図表2はFIRBデータを基にニッセイアセットマネジメントが作成