

豪州住宅市場の特徴と今後の見通し

2012年10月15日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

海外市場調査部 副主任研究員 北見 卓也

kitami@smtri.jp

＜要約・概要＞

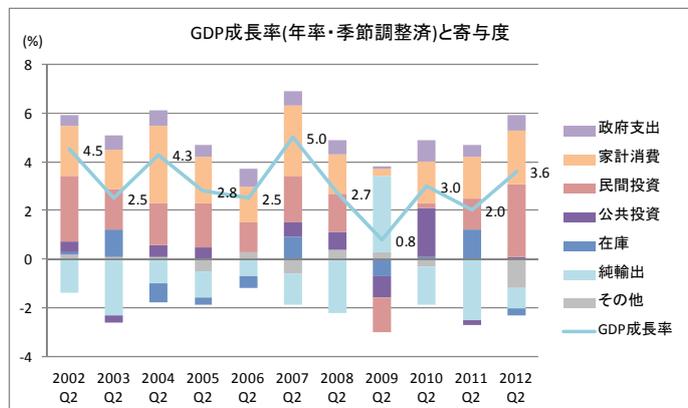
- ・ 資源ブームと人口増加に下支えされ、豪州住宅市場は2010年前半まで拡大を続けてきた。人口増加と住宅の供給不足により、潜在的な住宅需要は引き続き強いが、世界景気の減速感から、景気先行きに対する慎重な見方が強まり、住宅市場は2010年後半から低迷している。
- ・ 政策金利の追加利下げの効果は徐々に出てきてはいるものの、住宅市場の底入れには不十分。住宅ローン金利のさらなる低下、持ち家政策の拡充、可処分所得の増加等によって、アフォーダビリティが一定水準にまで改善すれば、豪州住宅市場は再び成長局面入りする可能性が高いと考えられる。
- ・ 住宅の需給状況は都市によって大きく異なる。シドニーでは慢性的な住宅不足であり、住宅価格は緩やかに回復していくものと見られる一方、メルボルンでは供給過剰気味で住宅価格に下落圧力がかかっていくものと見られる。パースでは、住宅価格に底打ちの兆しが見られるが、他の都市よりも資源関連産業への依存度が高いことがリスク要因となっている。

1. 豪州の概要

豪州の国土面積は約769万km²(日本の約21倍)。国土の約38%が砂漠となっており、沿岸部を中心に都市が発展してきた。2011年時点の総人口は約2,150万人(日本の約6分の1)で、毎年約30万人(1.5%/年)のペースで増加しているが、人口増加の半数以上は海外からの移民によるものである。2大都市のシドニーとメルボルンにはそれぞれ、約439万人、約399万人が居住しており、豪州総人口の約4割を占める。

2. 豪州経済の状況

豪州は近年まで資源ブームと人口増加に下支えされ、好景気を維持してきた。しかし、2011年末ごろからは、主要輸出先である中国・インドの経済減速や欧州債務危機による影響を受け、豪州景気も減速傾向が鮮明となりつつあった。こうした状況を踏まえ、豪州準備銀行(RBA)は2011年11月に2年7ヵ月ぶりとなる政策金利の利下げに踏み切った。それ以来、合計5回の利下げを実施し、2011年10月時点で4.75%だった政策金利を2012年10月時点で3.25%にまで、1.5%ポイント



引下げた。利下げにより、家計消費と民間投資は持ち直してきた反面、経済成長の資源関連投資(民間投資)への依存度はさらに高まった。足元では資源需要の低迷からコモディティ価格も下落傾向にあり、今後は資源関連投資の縮小や延期も予想されるため、RBAは景気先行きに対する慎重な姿勢を崩していない。

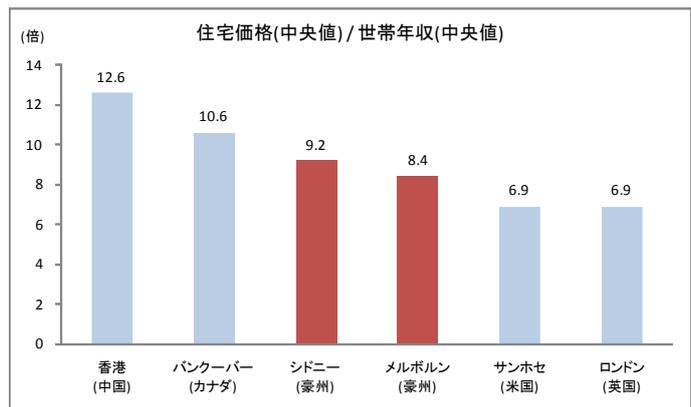
3. 豪州住宅市場の特徴

(1) 持ち家志向が強い

豪州では持ち家志向が強く、約7割の世帯が住宅を保有している。残りの約3割の世帯が賃貸住宅に居住しているが、賃貸住宅のほとんどが住宅投資を行う個人による所有となっている。豪州における個人の住宅投資は、支払利息や必要経費を給与収入等と相殺できるなど(「ネガティブ・ギアリング」と呼ばれる)、税制上のメリットを享受できるため、一般的な資産運用手段として定着している。その一方で、投資ファンドや法人は、保有不動産の市場価格が州ごとに決められた一定水準を超えると、土地税(Land Tax)等の税負担が大きくなる。

(2) 割高な住宅価格

米調査会社デモグラフィアの International Housing Affordability Survey 2012 によれば、住宅価格(中央値)の世帯年収(中央値)に対する倍率は、シドニーで9.2倍、メルボルンで8.4倍となっている。低金利や中国マネーの流入により住宅価格が高騰している香港やバンクーバーには及ばないものの、一般的に年収の5倍程度が目安とされるため、いかにシドニーやメルボルンが割高な水準となっているかが分かる。



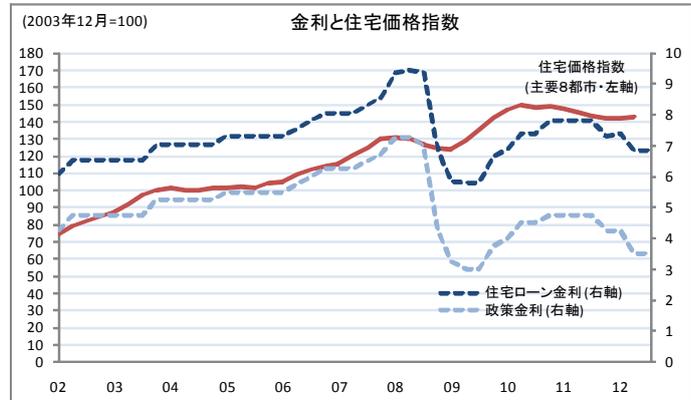
出所) デモグラフィア

(3) 住宅ローンの金利水準が高い

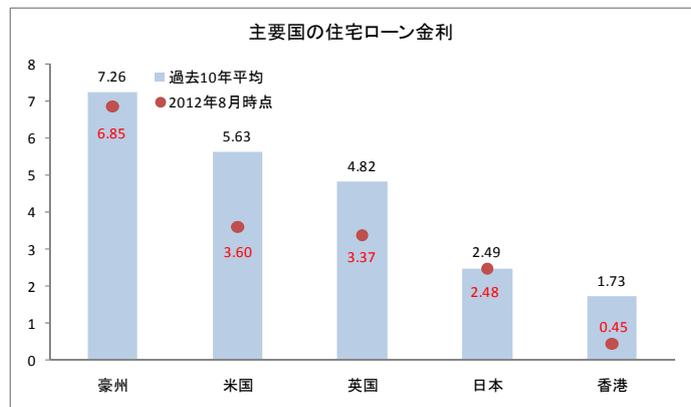
RBA が決定する政策金利と民間銀行が提供する住宅ローンの貸出金利は、ほぼ連動してきた。また、豪州では住宅ローンを変動金利で組むのが一般的であり、住宅ローンを抱える家計にとっては、政策金利の変動が住宅ローン支払額を変動させる要因となっている。

近年の好景気を背景として、豪州の政策金利は他国の中央銀行よりも比較的高い水準で推移してきた。このため、政策金利とほぼ連動する住宅ローン金利も相対的に高い水準で推移してきたが、景気減速局面に入ると、RBA は政策金利を下げ、住宅ローン金利を間接的にコントロールすることで住宅需要、住宅価格の底入れを図っている。

仮に 2012 年 8 月時点の標準的な住宅ローン金利 6.85% で 6,000 万円(諸経費込み)の住宅を自己資金 1000 万円で購入しようとするれば、借入期間 30 年、元利均等払いで月額約 33 万円の返済となる。同様に、住宅ローン金利が 2008 年のピーク時の 9.60% であれば、月額約 42 万円の返済となり、かなり高い返済能力が求められる。



出所) 豪州統計局



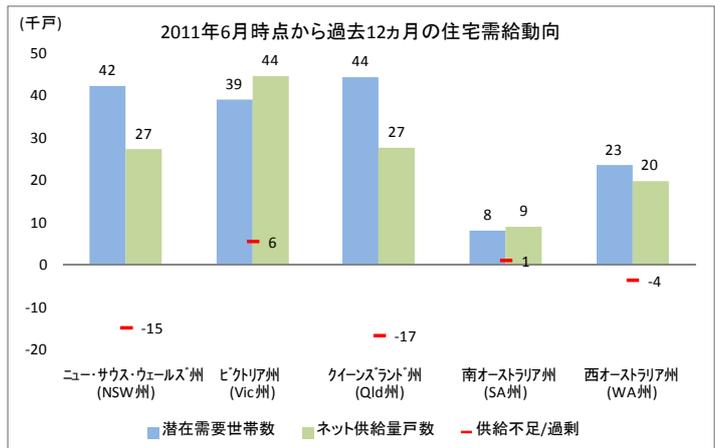
出所) 各国統計局

(4) 都市ごとに需給状況が大きく異なる

豪州の国土は広大であり、都市ごとに都市計画や地理的条件が大きく異なるため、住宅の需給状況は都市ごとに見ていく必要がある。

シドニーはその海に囲まれた地理的条件に加え、歴史的建造物が数多く残されている。また景観や環境を保護する意識も強い。このため、他の都市よりも開発は難しく、開発期間は長期化する傾向にあるため、シドニー(ニュー・サウス・ウェールズ州)は慢性的な供給不足となっている。特に賃貸用住宅の空室率は2%前後で推移しており、賃料負担力のない学生は「ルームシェア」ではなく、「ベッドシェア」といわれる程までに過酷な状況となってきている。

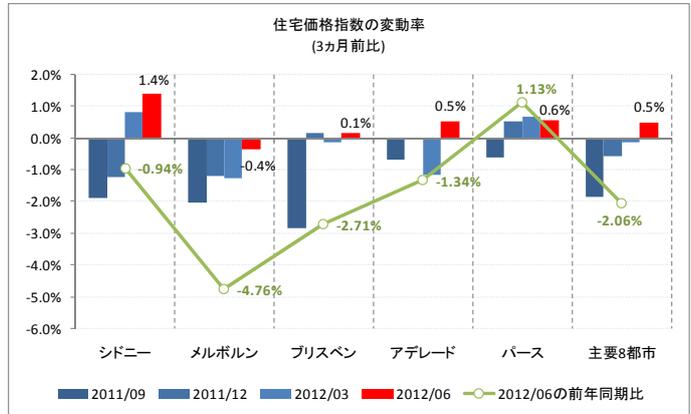
一方、メルボルン(ビクトリア州)では住宅供給やインフラ整備に対して州政府が積極的であり、都市部を含め、平坦な土地が周辺に広がっていることから、総じて開発がしやすいという特性がある。このため、近年、新規供給が急増し、供給過剰感がでてきている。実際、メルボルン中心部では、ファミリー層や留学生(およびその家族)をターゲットとした高層マンションの建設が盛んであり、現在予定されているプロジェクトはいずれも竣工時期が2014~2015年ごろに集中している。



出所) 全豪住宅供給委員会

4. 底打ちの兆しを見せ始めた住宅市場

金利低下の効果が徐々にあらわれはじめ、2012年6月期の住宅価格指数は底打ちの兆しを見せている。主要8都市の住宅価格(加重平均)は、前年同期比では-2.06%と依然としてマイナスであるが、前四半期比は6四半期ぶりに+0.5%の上昇へ転じた。特にシドニーの+1.4%(前四半期比)の上昇が全体を押し上げた。パースでは、前四半期比(+0.6%)だけでなく、前年同期比(+1.13%)でもプラスとなっており、価格回復の兆しを見せている。ただし、パース経済の資源関連産業への依存度の高さが、住宅需要のリスク要因となっている。



出所) 豪州統計局

5. 今後の見通し

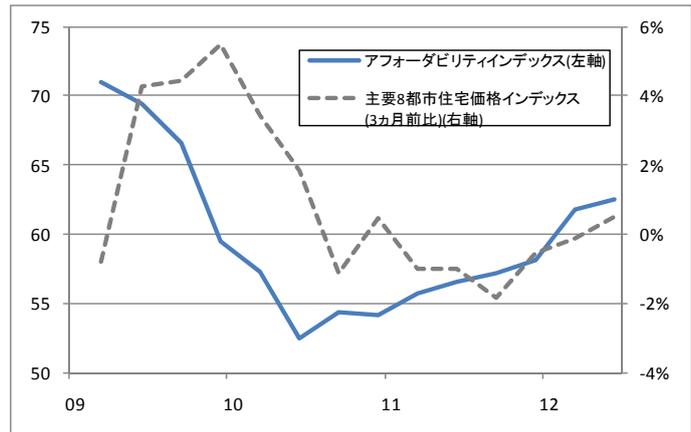
昨年末から住宅ローン金利が低下したにも関わらず、住宅融資総額は伸び悩んでいる。景気先行きに対する不安や住宅価格の低迷、さらには7月に導入された炭素税の影響(公共料金の上昇等)により、家計は住宅取得に対してより慎重となっているものと見られる。

しかし、全豪でみれば、総人口は増加トレンドを維持し、住宅不足も解消されていないため、潜在



出所) 豪州統計局

的な住宅需要は引き続き強いと考えられる。また、住宅ローン金利は6%を割り込んでいた2009年ごろの水準からすると依然として高い水準に留まっているが、インフレ率もインフレターゲット(前年比2.0~3.0%)の範囲内で推移する見通しであり、低下余地が残されている。このほか、持ち家政策の拡充、可処分所得の増加等により、アフォーダビリティ(住宅ローンの支払利息に対する可処分所得の割合)が一定水準まで回復すれば、潜在需要は顕在化し、住宅市場が再び成長局面を迎える可能性は高いと考えられる。



出所) 豪州統計局、豪住宅協会

シドニーでは、今後も需要が供給を上回る状況が続くものと見られ、住宅ローン金利と金融機関の融資態度次第では再び購入需要が喚起され、都市部を中心に住宅価格は緩やかに回復していくものと見られる。またシドニーが属するニュー・サウス・ウェールズ州では新築住宅の供給を促すため、新築住宅取得者向けの補助金を10月から過去最大級に拡大した。一定の需要喚起が期待されている一方で、今回の補助金の対象が新築住宅に限定されていることや、新築住宅取引は住宅取引マーケット全体の10~15%程度にとどまることから、政策効果について疑問視する声もあり、中古住宅も含めた持ち家政策の拡充が望まれている。

メルボルンでは、2012年6月末でビクトリア州政府の住宅取得促進政策が終了したことによる駆け込み需要も一部で見られたが、その後は印紙税の減免以外の優遇策はなく、新たな持ち家政策が打ち出されるまでは、低調な地合いとなることが予想される。金利低下による価格下落幅の縮小は認められるものの、供給過剰により再び住宅価格に下落圧力がかかっているものと見られる。

【本レポートに関するお問い合わせ先】

海外市場調査部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>**株式会社三井住友トラスト基礎研究所**

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 4-3-13 神谷町セントラルプレイス 3階

<http://www.smtri.jp/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。