

経済マンスリー [オーストラリア]

景気が底割れを回避する中、住宅市場の過熱懸念は残存

豪州の 10-12 月期の実質 GDP 成長率は前期比+0.6%と前期（同+1.1%）から減速した。もっとも、中身を見ると、資源価格下落の影響を受けた企業部門が低調な一方、消費が堅調な家計部門が下支えする構図が続いており、景気は底割れを回避した。

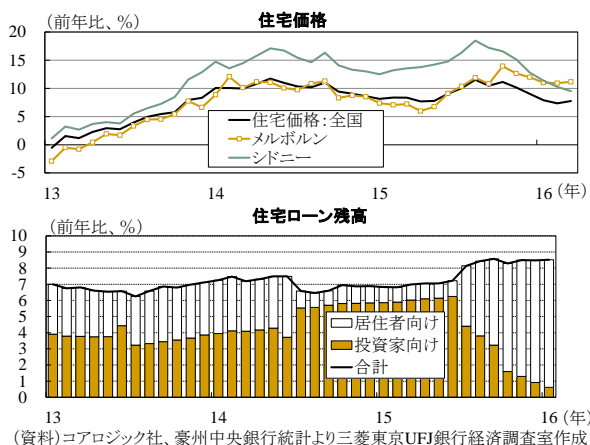
一方、豪州準備銀行（RBA）が過熱を懸念している住宅市場についてみると、3 月 1 日の金融政策決定会合の声明文で、「規制措置が賢明な貸出基準の設定に役立っており、住宅市場のリスクは抑制されている」とし、「住宅価格上昇幅が（過熱感が強かった）メルボルンとシドニーで緩やかとなった」と続けた上で、「これまでの過熱抑制策が奏功している」との見解を示した。

もっとも、過熱懸念は依然残っているとみられる。その理由として、①長期的にみて価格動向と連動性が高かった住宅着工許可件数は、昨年 6 月をピークに伸びが減速し、11 月以降は前年比減少に転じている一方、昨年 8 月以降の住宅価格上昇率の減速幅は限定的で、週次の住宅価格動向をみると上昇率はむしろ 3 月に入り再加速していることや、②住宅ローン残高は抑制策の効果もあり「投資家向け」の伸び率こそ鈍化しているが、一部が「居住者向け」に「振り替わった」^(注)とみられ、全体では 1 月に前年比+8.5%と高い伸びが続いていることが挙げられる（第 1 図、第 2 図）。

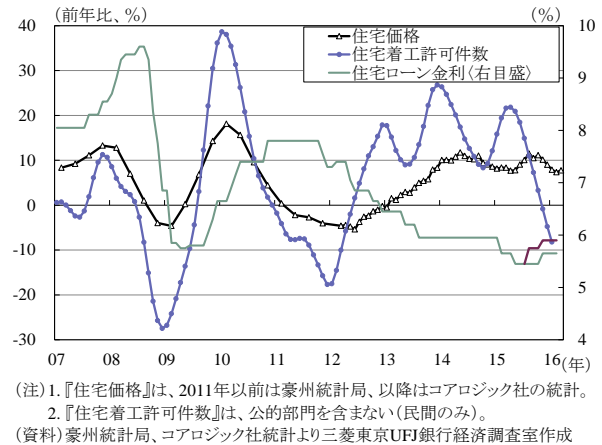
政府は、昨年 12 月より海外投資家の不動産購入時の虚偽申請に対する罰則規定を強化したほか、国内投資家に対しても投資用物件に係る費用の損益通算制度の見直しを検討している。この先も、政府は過熱抑制策により住宅市場の安定を図るとみられるが、大幅な規制強化は住宅価格の急落をもたらし、景気を腰折れさせかねないことから、政府・RBA は引き続き慎重な舵取りを迫られると考えられる。

(注) RBA は 2016 年 2 月のレポートで、「投資家向け」ローンの伸び率が 2015 年 7 月以降に鈍化した要因について、2015 年 8 月以降大手行の投資家向け住宅ローン金利がこれまでに 44bps 引き上げられたため、累積 340 億豪ドル程度が居住者向けに「振り替わった」と指摘している。

第1図：住宅価格と住宅ローン残高



第2図：住宅価格・着工許可件数・住宅ローン金利



照会先：三菱東京 UFJ 銀行 経済調査室 竹島 慎吾 shingo_takeshima@mufg.jp
前原 佑香 yuka_maehara@mufg.jp

当資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、金融商品の販売や投資など何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては、すべてお客様御自身でご判断下さいますよう、宜しくお願い申し上げます。当資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、当室はその正確性を保証するものではありません。内容は予告なしに変更することがありますので、予めご了承下さい。また、当資料は著作物であり、著作権法により保護されております。全文または一部を転載する場合は出所を明記してください。また、当資料全文は、弊行ホームページでもご覧いただけます。