2019年9月3日 ご参考資料

楽読（ラクヨミ） Vol. 1,521

Raku Yomi

底打ちの兆しが強まった オーストラリアの住宅価格

楽読（ラクヨミ）

nikko am fund academy

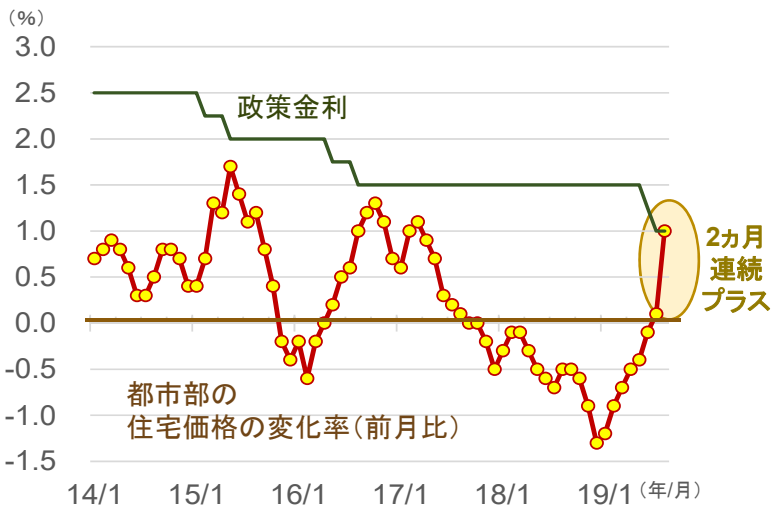
9月2日に発表された2019年8月のコアロジック社の豪州住宅価格指数（都市部、中央値）は、前月比＋1.0%と、7月の同＋0.1%に続いて2ヵ月連続のプラスとなりました。住宅ローンの貸出基準が厳しくなったことなどを背景に、2017年後半以降、住宅価格は下落基調が続いていましたが、オーストラリアの住宅価格に底打ちの兆しが強まったと考えられます。

足元のオーストラリア経済は、プラス成長ではあるものの賃金や物価が伸び悩み、成長率が鈍化しています。このような状況下、オーストラリア準備銀行（中央銀行、RBA）は、6月、7月に連続して利下げを実施し、政策金利を史上最低水準となる1.00%としました。さらに、オーストラリア連邦政府が、7月に住宅ローンの返済能力の審査基準を一部緩和した結果、国内銀行の住宅ローン金利は低下しました。こうした低い住宅ローン金利や物件の値ごろ感から住宅需要が刺激され、価格の低迷に歯止めがかかったと考えられます。また、2019-20年度の連邦政府予算に、今後10年間で1,580億豪ドルの所得税減税が盛り込まれました。これに昨年度の所得税減税（10年間実施）と合わせると、約3,000億豪ドルを超える大規模な減税となり、景気の活性化が見込まれます。7月1日からはじまった昨年度分の所得税申告（タックスリターン）では、8月15日時点で還付金申請がすでに100億豪ドルに上り、前年同時期より約20億豪ドル多い状況となっているなど、徐々に景気への刺激効果が現れると期待されます。

利下げや住宅ローンの審査の一部緩和、大規模な所得税減税など相次ぐ好材料は、この先の住宅市場の回復を後押しすると期待されます。米中貿易摩擦の激化など懸念材料もあるものの、住宅市場から見え始めた景気回復の動きが、住宅需要を含めた国内景気の拡大のプラス材料につながるか注目されます。

豪州の都市部住宅価格と政策金利の推移

（2014年1月～2019年8月、月次）



都市部の住宅価格：コアロジック住宅価格指数（中央値、前月比）

豪州の実質GDP成長率の推移

（2014年1-3月期～2019年4-6月期、四半期）

実質GDP成長率は、前年比、季調済

（信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成）

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

日興アセットマネジメント

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、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。■投資信託は、値動きのある資産（外貨建資産には為替変動リスクもあります。）を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。