

金融市場NOW

世界の住宅価格高騰に沈静化の兆し

金利の低下が住宅価格を下支えか

- ▶ 米ダラス連銀が公表した2018年7～9月期の世界の住宅価格（前年同期比）は約3年ぶりの低水準に。上昇の勢いが強かった国ほど調整率も大きい。
- ▶ 住宅価格の沈静化でインフレ懸念が後退すれば、中央銀行の政策余地が広がる可能性も。米国を中心とする世界的な金利低下の動きが続けば、住宅価格の調整も緩やかなものとなる。

～ 世界の住宅価格が下落傾向に ～

- 米ダラス連銀が1月に公表した住宅価格指数（主要23カ国対象）は、2018年7～9月期時点で前年同期比3.9%の上昇と、前期に続き約3年ぶりの低水準となりました。同指数の上昇率は2017年4～6月期の5.5%をピークに低下傾向を続けています（図表1）。住宅価格下落の背景には、価格高騰で取得を諦める家計が増えたことや、中央銀行の利上げによるローン金利の上昇で住宅投資の魅力が薄れたこと等があるものと思われます。
- 2009年頃をボトムに上昇傾向を続けた住宅価格動向を受け、一部ではリーマン・ショック前のような住宅バブルの発生やその後の崩壊、景気後退を懸念する見方もありました（図表1）。住宅価格の高騰が沈静化しインフレ懸念が後退すれば、中央銀行の金融政策余地が広がる可能性もあります。

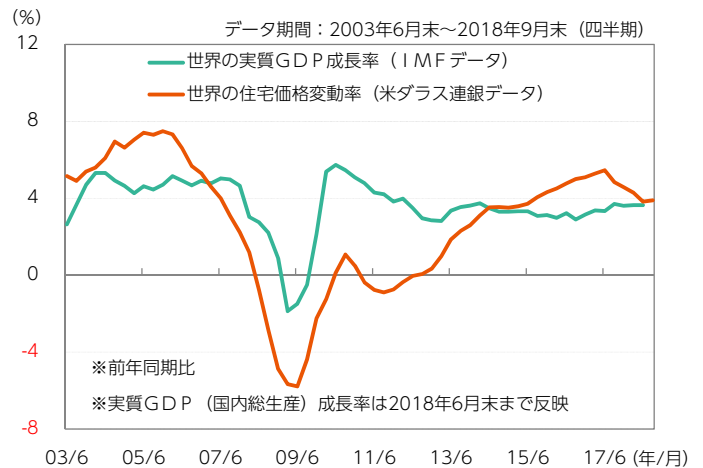
～ 上昇率が大きい国ほど調整も大きく ～

- 国別では、上昇の勢いが強かった国ほど調整も大きくなっています。上昇率（前年同期比）が一時的に10%を超えていた豪州やスウェーデンは、2018年7～9月期時点では下落に転じています。マイナスとなるのは約6年ぶりです（図表2）。
- 2018年7～9月まで比較的堅調に推移していた米国もその後は調整局面入りしているようです。住宅価格の月次動向を示す代表的な指標であるS & P コアロジック・ケース・シラー住宅価格指数（20都市対象）の2018年12月の上昇率（前年同月比）は4.18%と、6年3ヵ月ぶりの水準まで低下しています。

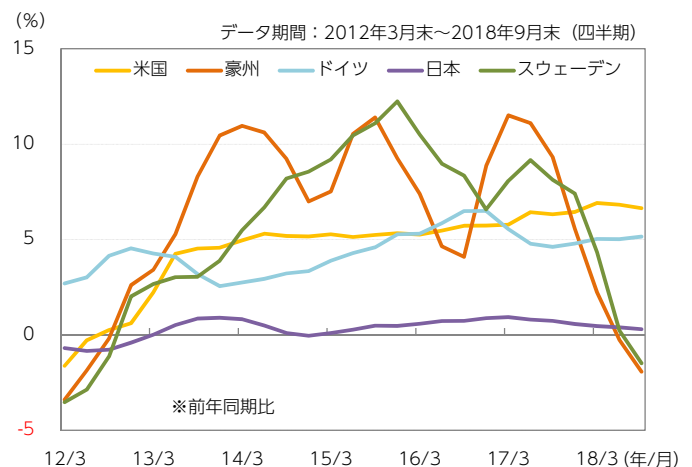
～ 金利低下で住宅価格の下落は緩やかなものに ～

- F R B（米連邦準備制度理事会）が利上げの早期停止等、金融政策の正常化を急がない方針を示したことや、中国の景気減速の鮮明化等を背景に、主要国の金利が低下傾向となっています（図表3）。金利低下を受け、米住宅ローン金利（30年固定金利）は2018年10月の4.75%を直近ピークに、2019年1月には4.37%まで低下しています。今後、住宅ローン金利低下の流れが主要国に広がれば、住宅価格の調整スピードが緩やかになる可能性もあります。

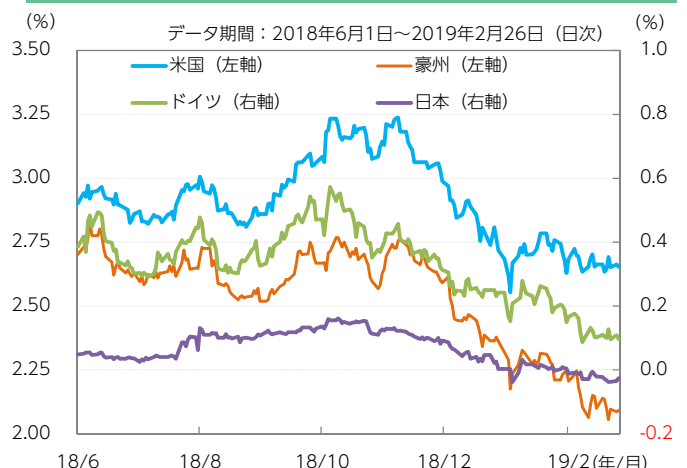
図表1：世界の住宅価格と実質GDP（前年同期比）



図表2：主要国の住宅価格（前年同期比）



図表3：主要国の10年国債金利



【当資料に関する留意点】

- 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。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。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。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証する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。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、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。
- 投資信託は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。
- 投資信託の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、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

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株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>