

拡大する南アフリカの住宅市場

～金融引き締めの影響などにより今後は住宅価格の伸びが鈍化～

2007年2月27日(火)

B R I C s 経済研究所 代表 門倉 貴史

E-mail: postbrics@yahoo.co.jp

～要 旨～

米国では、これまでの累次の利上げの効果浸透によって住宅市場が調整しているが、南アフリカ共和国では、なお住宅市場の拡大基調が続いている。

南アでは、2000年代に入って不動産価格が急騰するようになった。アブサ銀行が月次で発表している住宅価格指数の推移をみると、2000年から2006年までの住宅価格の平均上昇率は名目ベースで20.0%、物価変動の影響を除いた実質ベースで14.5%となっている。直近の2007年1月は前年比+14.7%の伸びを記録した。

住宅価格高騰の背景のひとつには、世界的な鉱物資源の価格高騰などで鉱物産出国の同国のマクロ経済が好調であったこと、通貨ランドが他国の通貨に比べて高水準であったこと、などから海外の投資資金が南アの不動産市場に向かったという事情がある。

また、南アでは1994年にアパルトヘイト(人種隔離政策)が完全廃止され、黒人の雇用機会が増えるようになった。全人口の75%を占める黒人のなかから、中産階級が台頭しつつある。最近では、年間10万人のペースで黒人の中産階級が誕生しているといわれる。所得水準が向上し、豊かになった黒人が居住用の住宅を購入する動きが強まっているのだ。政府が、2000年1月から2006年7月までの期間、低所得層を中心に減税を実施したことも、一般家庭の購買力の向上に貢献した。

さらに、供給側の要因として各種の住宅ローンの整備が進んでいることも、借り入れによる住宅購入層の拡大へとつながっている。南ア準備銀行の調査によると、マクロの可処分所得に占める住宅ローン残高の割合は上昇傾向となっており、1975年時点の26.9%から2000年には30.1%へ、2005年には40.8%へと上昇した。

今後の南アの住宅市場を展望すると、住宅の実需の拡大スピードは少しずつ鈍化するとみられ、それに伴って住宅価格の上昇スピードもマイルドなものになることが予想される。新たに台頭してきた中産階級の住宅購入意欲は依然として強いが、これまでの住宅価格の高騰により、平均的な住宅価格の水準がかなり高くなってきたため、住宅を購入したくても資金不足で購入できない層が増えてきているためだ。平均的な住宅価格は、足元で87万7000ランドとなっている。

また、これまでの利上げの効果浸透によって、今後は住宅投資がある程度抑制される可能性が高い。こうした点をふまえると、南アの住宅市場は失速することはないが、今後、徐々に拡大スピードが弱まってくることになるだろう。

(拡大が続く南アの住宅市場)

2006年7～9月期の実質GDP成長率が前年比+4.5%となるなど、南アフリカ経済は高成長が続いている(図表1)。最近では、家計の個人消費や住宅投資、企業の設備投資といった内需が、南アの高成長をけん引している。とくに住宅市場が好調だ。

米国のほうでは、これまでの累次の利上げの効果浸透によって住宅市場が調整しているが、南アフリカ共和国では、なお住宅市場の拡大基調が続いている。

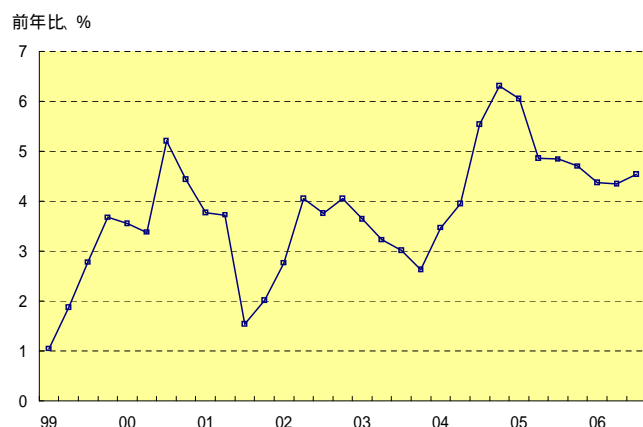
南アでは、2000年代に入って不動産価格が急騰するようになった。たとえば、アブサ銀行が月次で発表している住宅価格指数の推移をみると、2000年から2006年までの住宅価格の平均上昇率は名目ベースで20.0%、物価変動の影響を除いた実質ベースで14.5%となっている(図表2)。とくに、2004年から2005年にかけての価格上昇が急激であった。直近の2007年1月は前年比+14.7%の伸びを記録した。

住宅価格高騰の背景のひとつには、世界的な鉱物資源の価格高騰などで鉱物産出国の同国のマクロ経済が好調であったこと、通貨ランドが他国の通貨に比べて高水準であったこと、などから海外の投資資金が南アの不動産市場に向かったという事情がある。

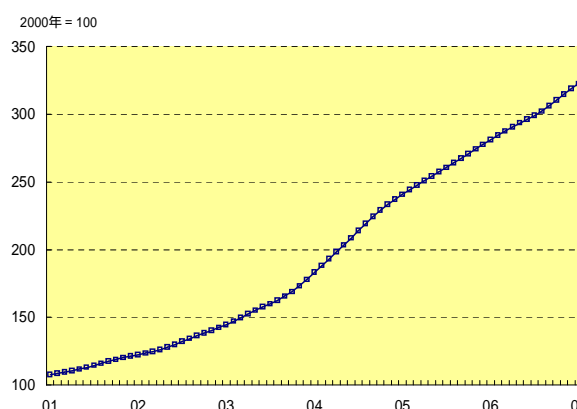
また、南アでは1994年にアパルトヘイト(人種隔離政策)が完全廃止され、黒人の雇用機会が増えるようになった。全人口の75%を占める黒人のなかから、中産階級が台頭しつつある。最近では、年間10万人のペースで黒人の中産階級が誕生しているといわれる。所得水準が向上し、豊かになった黒人が居住用の住宅を購入する動きが強まっているのだ。政府が、2000年1月から2006年7月までの期間、低所得層を中心に減税を実施したことも、一般家庭の購買力の向上に貢献した。

さらに、供給側の要因として各種の住宅ローンの整備が進んでいることも、借り入れによる住宅購入層の拡大へとつながっている。

南ア準備銀行の調査によると、マクロの可処分所得に占める住宅ローン残高の割合は上昇傾向となっており、1975年時点の26.9%から2000年には30.1%へ、2005年には40.8%へと上昇した(図表3)。

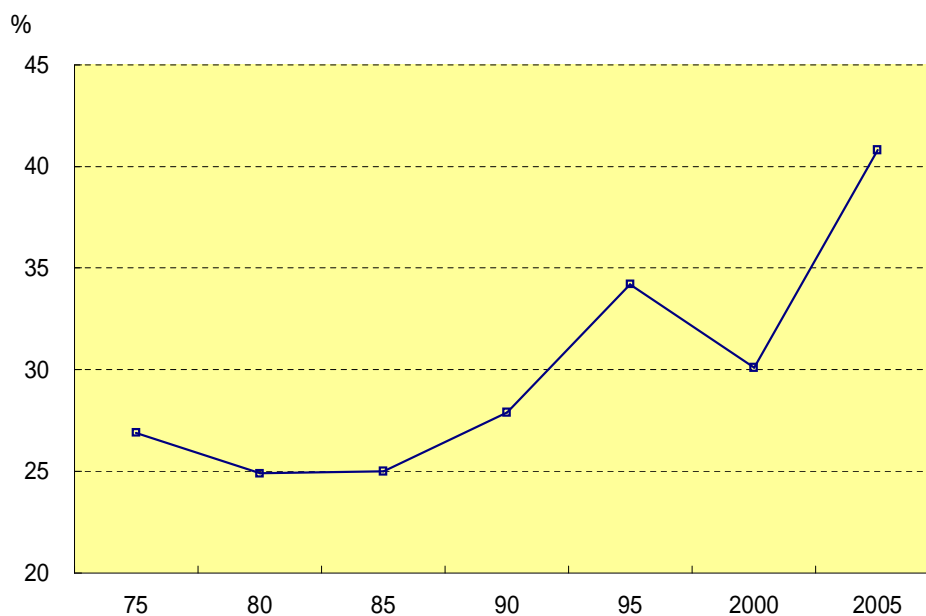
図表1 南アフリカの実質経済成長率(四半期)

(出所) 南ア準備銀行資料より作成

図表2 南アの住宅価格の推移

(出所) アブサ銀行資料より作成

図表3 マクロ可処分所得に占める住宅ローン残高の割合



(出所) 南アフリカ準備銀行資料より作成

(先行き住宅価格の伸びは徐々に鈍化していく公算大)

今後の南アの住宅市場を展望すると、住宅の実需の拡大スピードは少しずつ鈍化するとみられ、それに伴って住宅価格の上昇スピードもマイルドなものになることが予想される。

新たに台頭してきた中産階級の住宅購入意欲は依然として強いが、これまでの住宅価格の高騰によって、平均的な住宅価格の水準がかなり高くなってきたため、住宅を購入したくても資金不足で購入できない層が増えてきているためだ。平均的な住宅価格は、足元で87万7000ランドとなっている。

また、これまでの利上げの効果浸透によって、今後は住宅投資がある程度抑制される可能性が高い。不動産価格の高騰やインフレの加速を懸念する南ア準備銀行は、2006年6月以降、金融引き締め政策を強化しており、2006年12月8日の金融政策決定会合では、政策金利が0.5%引き上げられて9.0%となった。2007年1月の消費者物価指数が前年比+6.0%となるなど、なおインフレ圧力が払拭されないため、南ア準備銀行は、2007年内に追加で0.5%の利上げを行う可能性が高い。

政策金利の引き上げを受けて、住宅ローン金利も上昇傾向となっており、足元では13%程度の水準になっている。

こうした点をふまえると、南アの住宅市場は失速することはないが、今後、徐々に拡大スピードが弱まってくることになるだろう。