

TGP UPDATE

A Publication of Trans Global Partners

カナダ

住宅取得の危機

カナダ住宅金融公社 (CMHC) の報告書によると、カナダ連邦政府は、全国に手頃な価格の住宅を迅速に建設するために Rapid Housing Initiative (RHI) の下で数十億ドル (約数千億円) を確保したものの、建設が遅れ、資金調達が認められたプロジェクトの多くが期限を過ぎています。連邦政府は住宅建設を加速させるための新たな政策を必要としており、そうでなければ2024年に住宅価格が急速に上昇し、手頃な価格がさらに不足する可能性があります。CMHCはまた、手頃な価格の住宅危機を解決するには、すべてのレベルの政府 (連邦、州、地方自治体) だけでなく、民間セクターも関与して、体系的な問題に取り組む解決策を打ち出す必要があるとしています。

住宅業界のリーダーたちは、以下のような提言を発表しています。

- 連邦政府は、社会的住宅や手頃な価格の住宅の供給を増やすために、財政的支援やインセンティブを提供する新しい政策を実施すべきである
- 計画の遅延や排他型ゾーニング、土地の遺産指定、開発費などの政策など、政府のお役所仕事を撤廃または削減し、コストを削減すべきである
- 住宅供給を増やすために必要なインフラを構築するため、地方自治体へ資金援助すべきである
- 手頃な価格の住宅建設のために余剰の連邦政府所有地を開放し、営利・非営利の両部門で供給を促進するインセンティブに基づくプログラムを作成すべきである
- 建設業界の労働力不足を補うため、専門的なスキルを持つ建設労働者をより多く受け入れられるよう、移民制度を改革すべきである

出典: CMHC 2023年1月

オンタリオ州

より多くの住宅を建設するために大胆な行動を起こす

オンタリオ州は11月下旬、「More Homes Built Faster Act (MHBFA)」を可決し、今後10年間で150万戸の住宅を建設し、住宅危機に対処するという同州の計画を推進するための大胆な行動をとりました。MHBFAは、戸建てから複合型都市型住宅、中層アパート、また持ち家・賃貸両方において、すべてのオンタリオ州民の住宅ニーズを満たせるよう、都市、町、農村地域の発展を促進します。

MHBFAには、4つの柱があります。



より多くの住宅を建設

- 建設が許可取得済みのプロジェクトを拡大することで、追加の計画承認なしにユニット数を増やす
- 主要な交通ハブに近い、タウンハウスや多層階住宅といった中密度の住宅を増やす
- 賃貸住宅の建設と、老朽化した賃貸住宅のリノベーションを合理化する
- 自治体の住宅目標を見直し、供給不足に対処する
- 住宅用地を増やし、住宅購入者のための手頃な価格の住宅の選択肢を増やす



住宅購入者の支援

- 空家税による空家の有効活用を促す
- 住宅購入者に対する消費者保護策を強化し、より多くの賃借人が住宅所有者になることを支援する方法について協議する
- オンタリオ州の住民が住宅を所有しやすくするためのインセンティブの提供
- 土地賃貸の承認を合理化し、住宅購入者により手に入れやすい住宅の選択肢を提供する



建設費・税金の削減

- 新規住宅建設を促進し、住宅にかかる費用を削減するために、税金を凍結・削減する
- 開発費、公園用地の要件や料金、アパートメントの固定資産税負担を軽減し、手頃な価格の住宅を支援するための新しい税制を導入する



開発承認の合理化

- より多くの住宅をより早く建設するために、官僚的なプロセスを合理化する。
- 自治体のプロセスをスピードアップし、集合住宅の申請を効率化する
- オンタリオ州土地審判所を改善し、より多くの住宅建設をより迅速に建設することを支援する
- オンタリオ州の遺産と成長計画を改善する。住宅ニーズに応えながら遺産を守る

出典: Ontario.ca

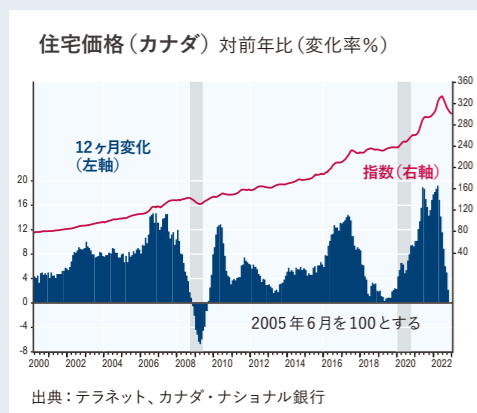
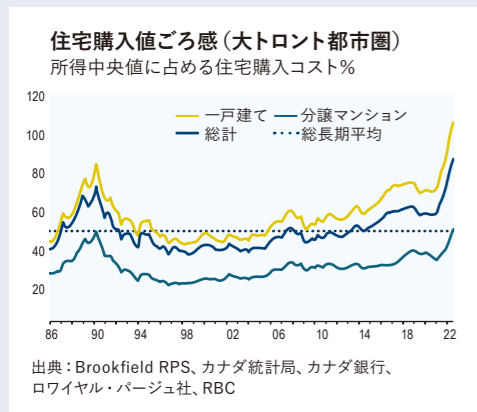
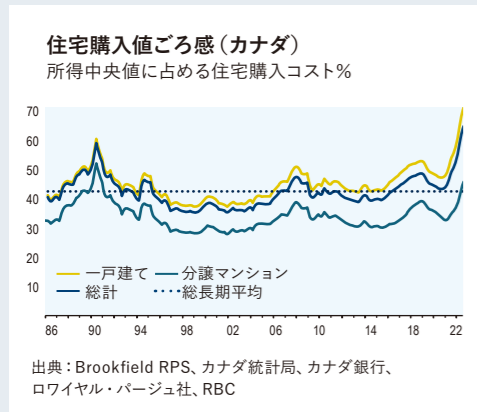
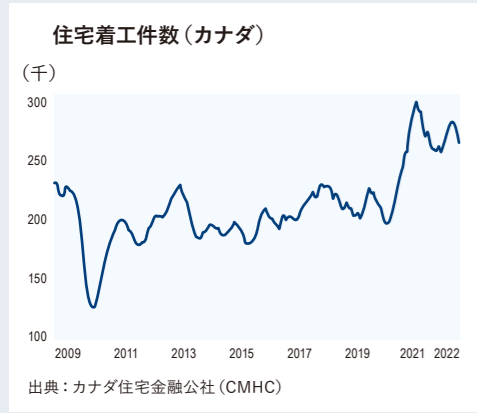


March 2023

IN THIS ISSUE

カナダ・オンタリオ	P1
不動産最新情報	P2
経済最新情報	P3
最新ニュース	P4

*文中の日本円は
1カナダドル=100円で計算しています。



カナダ不動産予測

ハイライト

- 2月の全国住宅販売件数は前月比2.3%増加
- 実質活動 (未季調) は前年同月比40%減
- 新規物件数は前月比で7.9%減
- MLS® 住宅価格指数 (HPI) は前月比1.1%下落したが、前年同月比で15.8%減少した
- 実質国内平均住宅販売価格 (未季調) は1月に前年比18.9%減少した。住宅価格は下落しているものの、3年前の新型コロナウイルス感染拡大前の水準を30%上回っている
- 2023年と2019年の回復期との類似性は2月にも現れ続け、売上高は増加し、市場は引き締まり、前月比の価格下落は縮小した

*MLS®...カナダ不動産業界データベース
出典：Canadian Real Estate Association (CREA) National Statistics 2023年3月

住宅着工件数

2023年2月の住宅着工戸数は25万5,735戸で、1月の25万9,830戸から減少した。2月の月次季節調整済年率 (SAAR) 住宅着工戸数は前月比で微減した。モントリオールとバンクーバーでの減少は、2月にSAAR全体の住宅着工件数が55%増加したトロントで相殺された。

2月のカナダ全土の住宅着工戸数の月間SAARは24万3,959戸で、1月から13%増加した。2月の都市部の着工件数のSAARは16%増の22万2,663戸だった。1月の都市部の複合型都市型住宅の着工戸数は18%増の17万3,745戸、戸建て住宅は8%増の4万8,918戸だった。

出典：CMHC - Monthly Housing Starts and Other Construction Data 2023年2月

カナダ国内住宅平均価格

全国平均住宅価格は、2023年には年間5.9%減少して66万2,103ドル (約6,621万300円) になると予測されている。月次データによると、減少はパンデミック終息後の2022年から起こっており、2023年はコロナ禍の特需による記録的な水準の反動から減少すると予測されている。

出典：CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2023年1月

カナダ国内住宅販売予測

カナダ銀行 (中央銀行) によるインフレ抑制の取り組みが弱まり、住宅市場の先行きや借入コストの最終的な着地点に関する不確実性も今後数ヶ月で解消される見込みで、2023年は好転の始まりだと言えるだろう。

2023年には2022年から0.5%減の約49万5,858件の不動産が売買されるとの予想だ。市場が正常な状態に戻りつつあることから、2024年の全国住宅販売は前年比10.2%増の54万6,625戸になると予測されるが、それでも2020年と2021年の数字を下回る。全国平均住宅価格は、2023年から2024年にかけて3.5%ほど緩やかに回復し、68万5,056ドル (約6,850万5,600円) 前後となると予測されており、コロナ特需のあった2022年は下回るものの、2021年並みにはなると予測されている。

出典：CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2023年1月

オンタリオ州不動産予測

オンタリオ州で報告された2023年1月の住宅販売戸数は7,766戸で、コロナ特需の反動から、2022年1月から38.3%の大幅な減少だった。1月の住宅販売は5年平均を29.4%、10年平均を25.8%下回った。2023年1月に州全体で販売された中古住宅の平均価格は79万8,835ドル (約7,988万3,500円) で、2022年1月から20.1%の大幅な下落となった。2023年1月の州内の全住宅販売額は62億ドル (約6,200億円) で、2022年の同月から50.7%減少した。

オンタリオ州の新規住宅売物件数は2022年1月から8.1%増加し1万7,769件だった。1月末時点の在庫住宅物件数は2万6,060戸で、前年同月の倍以上となり、2022年1月末から174.9%増加した。

出典：CREA, Housing Market Stats, Ontario 2023年2月

大トロント都市圏不動産予測

大トロント都市圏 (GTA) は2022年から2023年にかけて、1月の販売数と全体の平均販売価格は2022年12月とほぼ同じであった。2023年1月の売上高は3,100件で、2022年12月の3,110件と同程度だが、2022年1月からは44.6%減少している。前年比では成約数と価格の両方が著しく低下しており、借入コストの上昇が値ごろ感に与える影響が引き続き浮き彫りになっている。

住宅購入者が大幅な借入コスト上昇の影響を軽減しようとしたため、住宅価格は過去1年間で下落した。1月には短期借入コストが再び増加した一方で、実際には中期住宅ローン金利 (5年固定金利) は昨年末に比べて低下傾向に転じている。この傾向は今後も続き、2023年には住宅価格は落ち着くだろう。

記録的な人口増加と厳しい労働市場の状況は、今後も住宅需要を支え続けるだろう。3つのレベルの政府 (国・州・自治体) すべてが、住宅供給の増加に焦点を当てた多くのイニシアチブを含む、長期的に住宅の値ごろ感を高めるための政策を発表している。

出典：Toronto Regional Real Estate Board (TRREB), Market Watch 2023年2月

ハイライト

- 2022年第4四半期のGDPは、主に商品の在庫水準の低さ、金利上昇による住宅や企業の投資活動の鈍化により横ばいとなった。2023年第1四半期の成長率は予想より強いが、今年後半に鈍化すると予想される
- 1月のカナダの労働市場は、フルタイム雇用が12万1,000人増、パートタイム雇用が2万8,900人増、計15万のポジションを増やした。失業率は横ばいの5.0%、有業率は0.3%増の65.7%だった
- カナダの1月のインフレ率は12月の6.3%から前年同月比5.9%と鈍化を続けており、G7で2番目に低い水準となった。3月上旬、カナダ銀行はコア政策金利を4.5%に据え置くことを決定した

出典：RBC Economics, Economic Updates 2023年3月, TD Economics Research 2023年2月・3月

為替

他のほぼすべての主要通貨と同様、カナダドルは過去1ヶ月間、米ドルに対して弱含みで推移している。雇用は堅調に推移しているものの、GDPが弱含みで、インフレ率も予想より低いことから、カナダと米国の金融政策の相違を示している。これはカナダドルにとって良いニュースではないものの、中国経済の再開とウクライナ戦争による一次産品への需要は、カナダドルの下落の抑制に貢献するだろう。この米国の新たな成長・金利シナリオでは、米ドル/カナダドルは2023年前半まで1.36から1.39の範囲で緩やかに推移し、FRBが金融引き締めキャンペーンを最終的に終了する年の後半に盛り返し、年末の目標は1.32と予測されている。

出典：Bank of Canada 2022年3月, Canadian Mortgage Trends 2022年3月

国内総生産 (GDP)

2022年第4四半期のカナダ経済は年率0%であった。企業の商品在庫水準が前四半期より大幅に低下し、GDPに大きな下押し圧力をかけた。企業投資は27.6%減少し、住宅市場は8.8%減少した。家計消費は2.0%増と唯一の明るい材料となった。

今後、直近の雇用急増に伴う個人消費の増加に牽引され、2023年第1四半期のGDP成長率は予想を上回る勢いで回復する見込みであるが、今年後半には鈍化する可能性が高い。

出典：RBC Economics, Economic Updates 2023年3月

輸出

1月のカナダの貿易黒字は、輸出が輸入を上回るペースで増加し、7ヶ月ぶりの高水準となった。エネルギー製品を除く全ての輸出項目が増加し、エネルギーを除く輸出は2021年1月以来の大幅な伸びを記録し (+8.4%)、516億カナダドル (約5兆1,600億円) と過去最高を更新した。

小麦、キャノーラ、その他の作物の増加により、農業輸出は空前の59億カナダドル (約5,900億円) に達した。ウクライナでの紛争は確かにこれらの作物の需要を刺激した。というのも、輸出の大幅な増加は昨夏の大豊作に助けられたからである。

自動車生産を制限してきたサプライチェーンの問題が一段落したことで、自動車の輸出も進んだ。自動車部門の国際出荷額はようやくパンデミック前の水準を上回り、4年ぶりの高水準となる83億カナダドル (約8,300億円) に達した。

出典：National Bank of Canada, Financial Markets 2023年3月

雇用

カナダの労働市場は好調さを維持したまま2023年を迎えており、過去11ヶ月間で最大の伸びを記録し、国勢調査予想の10倍を記録した。この伸びは民間部門のフルタイムの仕事に集中し、労働時間も増えたことから、新年のスタートとして非常に印象的なものとなった。

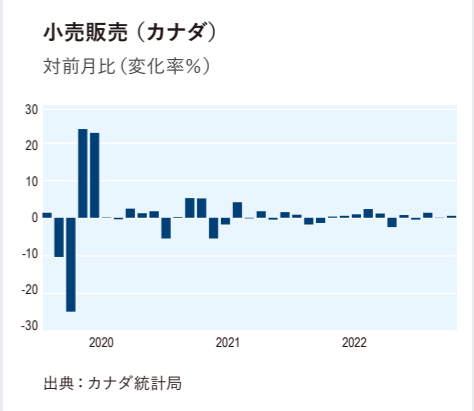
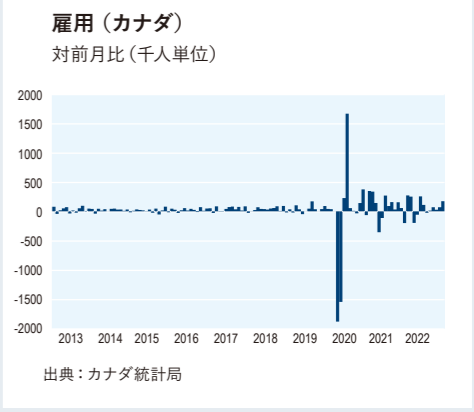
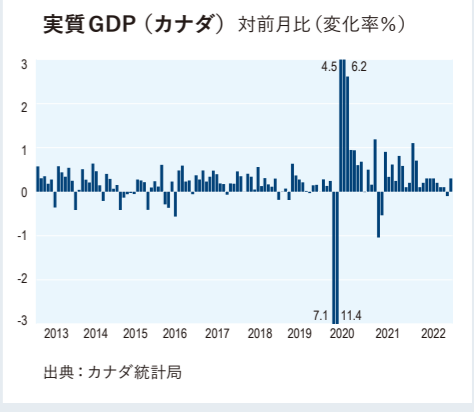
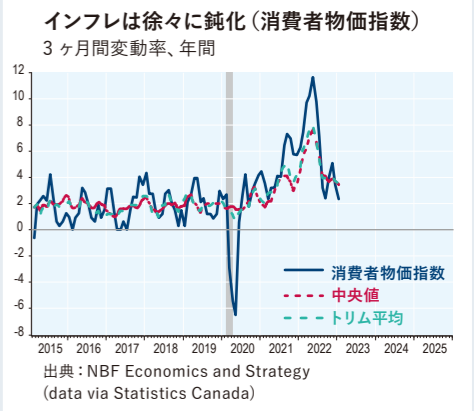
カナダの労働市場は1月に15万人増となり、フルタイム雇用は12万1,000人増、パートタイム雇用は2万8,900人増となった。失業率は横ばいの5.0%、有業率は0.3%増の65.7%だった。産業別では、貿易 (+5万9,000)、医療 (+4万)、教育 (+1万8,000) で雇用が増加した。輸送業と倉庫業ではマイナスとなった (-1万7,000)。1月の総労働時間は前月比0.8%増、賃金は前年比4.5%増だった。

出典：TD Economics, Employment 2023年2月

住宅ローン金利

住宅ローンの平均金利は4.5%前後で安定し、2023年後半には緩和される可能性もある。カナダ銀行は3月上旬、8回連続の利上げを実施した後、1年ぶりに政策金利を4.5%に据え置いた。カナダ銀行によると、インフレは引き続き減速しており、最近の利上げの多くはまだ市場に完全に浸透していないと明らかにした。インフレ率が目標の2%に戻るため、2023年には、これらがすべて解決されると見込まれる。最近のインフレデータによると、2022年に急伸したインフレは2023年に急速に収束し、カナダ銀行は年内に金利の緩和を再開すると予想されている。

出典：Bank of Canada 2023年3月, Canadian Mortgage Trends 2023年3月



当資料は、信頼できると考えられる情報と最新の情報に基づき、万全を期して作成されていますが、厳密な意味での情報の完全性を保証するものではありません。当情報の正確性及び信頼性を調査確認することは情報提供者の債務には含まれておりません。当資料記載のデータや見直し等は、将来を保証するものではありません。



最新ニュース

オンタリオ州、新法でカナダで最も住宅に配慮した州に

オンタリオ州は住宅価格の高騰の危機に瀕しており、将来の世代のために住宅所有の夢を守るための大胆な行動が必要とされています。オンタリオ州政府が新たに発表した「More Homes Built Faster Act (MHBFA, 2022)」は、働き盛りのオンタリオ州民が購入できる住宅をより多く建設するために、不動産業者主導の供給解決策に基づいて行動するものです。次の手順で構築します。

排他型ゾーニングの廃止 - 1区画あたり3戸の建設を許可することは、若い家族が育った地域に住宅を購入することを後押しします。

新築住宅購入者への税金の引き下げ - 住宅建設費用から開発費法の負担を免除し、その他の諸税を凍結または引き下げることは、住宅建設を促進し、家庭のコストを削減することにつながります。

***NIMBY勢力を押し戻す** - すべての新しい住宅建設に反対するグループは、差別的であることが多いものの、オンタリオ州の現在の計画規則の下では影響力が大きくなりすぎており、ほぼすべてのコミュニティで数千世帯の家族のための住宅建設が妨げられてきました。新しい法律は、計画問題に対する第三者の訴えなど、住宅価格を高騰させたり、建設を中断・後退させたりする動きを制限することで、これらのグループの影響力を低下させます。こうした変更は長い間停滞していました。

(*NIMBYとは、英語の「Not In My Backyard (我が家の裏庭には置かない)」の頭文字を取った言葉で、公共に必要な施設だということは認めるが、それが自らの居住地に建設されることには反対する住民のことや、その態度を言い表す言葉。上記のような態度を「NIMBY 症候群」と言ったり、その対象をなる施設を「NIMBY 施設」と呼んだりもする)

MHBFAにおける50以上のアクションによって、オンタリオ州はカナダで住宅建設を最も強く促進する司法管轄区になり、住宅所有率の上昇に大いに役立つでしょう。

出典: Ontario.ca, February 2023



オンタリオ州政府、5万戸の新住宅建設に向け保護地を開発地に解放

オンタリオ州では2031年までに200万人以上の人口増加が見込まれており、そのうち約150万人がグレーター・ゴールデン・ホースシュー地域に居住することになると見込まれています。この成長に対応し、さらなる住宅の建設を支援するため、州政府は12月、グリーンベルトの自然保護地域の端にある、15のそれぞれ異なる地域から約7,400エーカー(約30km²)を保護地区から除外し、さらにグリーンベルトの他の地域から9,400エーカー(約38km²)を住宅用地に追加し、5万戸の住宅を新たに建設することを決定しました。この動きは、オンタリオ州の住宅危機に対処しようとする進歩保守党の政策の一環であり、これまでの計画では、環境保護を大幅に削減し、より早く家を建てるために官僚的な煩雑な手続きを取り払うことになっていました。

出典: Ontario.ca, 2023年2月

カナダ、移民による価格上昇を相殺するため2023年に10万戸の住宅着工が必要

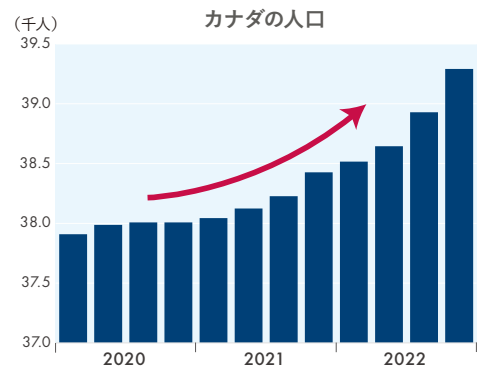
2022年の第3四半期に新たな移民によってカナダの人口は3,900万人を突破しました。これは四半期ごとの人口増加率としては過去65年間で最も速いペースです。カナダ統計局によると、カナダの人口は3,929万2,355人に達し、36万2,453人、0.9%増加しました。2043年には4,780万人に達すると予想されており、この国はさらに大きくなっていくでしょう。

カナダ政府は2023年、2024年、2025年に年間50万人近くの新規永住者を受け入れる計画です。人口の急増は当然、住宅市場の過熱に拍車をかけます。連邦政府による移民目標の引き上げによって見込まれる価格上昇を相殺するためには、カナダ全土での住宅着工件数を50%近く増加させる必要があります。これは2023年と2024年に住宅着工件数が年間10万件増加することに相当し、これはカナダ史上最高水準の住宅着工件数です。

カナダの住宅価格上昇の原因は移民の増加だけではありません。現在、住宅着工が遅れている理由は、排他型ゾーニング、土地の遺産指定、開発費などの政策にあります。建設業界の労働力不足やサプライチェーンの問題も原因となっています。

住宅建設を加速させる新たな政策がなければ、2024年には住宅価格が急速に上昇し、手頃な価格の住宅がさらに不足すると予測されています。

出典: Statistics Canada, December 2022, Storeys, Real Estate News 2023年2月



記録的な零下で氷に覆われたエリー湖畔の住宅

12月23日、豪雪地帯のニューヨーク州バッファローから湖を隔てたオンタリオ州の町フォートエリーにあるクリスタルビーチのコミュニティは、「冬の嵐エリオット」(一世一代の異常気象)の直撃を受けました。この地域は、エリー湖から吹き付ける風によって、湖に面した住宅に張られた水はすべて凍結しました。

出典: globalnews.ca 2022年12月



住所変更、メールアドレスの変更等は、下記アドレスまでご連絡ください。
tgpadminjp@trans-globalpart.com

TRANS GLOBAL PARTNERS
TSIグローバル株式会社

〒102-0094

東京都千代田区紀尾井町3-32

紀尾井町ヒルズ2F

tel:03-6804-6180

コールセンター: 0120-966-878