

TGP UPDATE

A Publication of Trans Global Partners

カナダ

住宅をより手頃な価格に

カナダ連邦政府は2023年夏、地方自治体に対し、手頃な価格の住宅をより早いペースで供給するための40億ドル(約4,400億円)の連邦資金プログラムであるハウジング・アクセラレーター・ファンド(住宅促進基金/HAF)を開始しました。この基金により、カナダ史上最大の区画整理が展開され、179の最終合意によって、国内のあらゆる地域の大都市、小さな町、農村地域で野心的な住宅改革が進められています。この基金は2026年から27年まで有効で、今後3年間で10万7,000件の許可が迅速に下り、今後10年間で75万戸以上の住宅が建設される見込みです。

連邦政府はまた、より早く、より多くの住宅を建設し、カナダ国民がより手頃な価格で住宅を購入できるようにするという、経済計画に基づく追加措置も発表しました。

- アフォーダブル・ハウジング・イノベーション・ファンド(低価格住宅イノベーション基金)を通じて1億2,300万ドル(約135億3,000万円)を追加投資し、5,000戸以上の手頃な価格の住宅を建設します。この基金は革新的な住宅建設業者8社を支援し、より多くの住宅をより早く建設するための次世代の住宅建設技術を開発、試験、合理化するもので、新しく革新的な住宅建設手法により、より迅速で費用対効果の高い建設が可能となり、次世代の住宅建設の実現を目指します
- 2031年から32年までにカナダ全土で10万1,000戸以上の新しい賃貸住宅を建設するための低コストの融資を提供するため、アパート建設融資プログラムを通じて400億ドル(約4兆4,000億円)以上を提供します
- 2026年までに、ホームレス状態にある人々や深刻な住宅困窮状態にある人々のために1万5,500戸以上の手頃な住宅を建設することを支援します
- 2028年までに、余剰となった連邦政府の土地や建物を住宅供給者に低費用または無償で再利用することで、4,500戸の住宅を新たに建設します
- カナダ住宅ローン債券の年間限度額を400億ドル(約4兆4,000億円)から最大600億ドル(約6兆6,000億円)に引き上げるにより、年間3万戸の賃貸アパートを建設するための200億ドル(約2兆2,000億円)の資金を確保します

出典: Department of Finance Canada, 2024年2月

オンタリオ州

より多くの自治体に Building Faster Fund (BFF) を拡大

オンタリオ州政府は、昨年開始した12億ドル(約1,320億円)を投じるプログラム Building Faster Fund (BFF) の未使用資金数百万ドル(数億円)を、比較的小規模な自治体が利用を申請できるようにすると発表しました。

州政府は昨年、急成長を遂げる大規模自治体50市町村に住宅建設目標を設定し、その目標の80%以上を達成した自治体にBFFの追加資金を割り当てましたが、2023年にその基準を達成した自治体は半数に満たないものでした。目標の80%以上を達成したのは19市町村のみで、そのうち12市町村は年間住宅建設目標の100%以上を達成しています。

各自治体は、より多くの自治体が住宅建設に必要な道路や下水道などのインフラ整備資金を利用できるよう、州政府に対してBFFの基準を変更するよう求めています。

ダグ・フォード州首相は1月22日、BFFから数億ドル(数百億円)の未使用資金を取り崩し、すべての市町村が申請できる、住宅のためのインフラを支援する別の基金に投入すると発表しました。住宅建設目標を達成した市町村にBFFの追加資金を割り当てると同時に、州内の自治体で必要とされているインフラ建設を支援するためです。

出典: Ontario.ca, 2024年1月

重要インフラの建設を加速させる新法案

オンタリオ州政府は、州内の交通機関、住宅、その他の重要インフラ・プロジェクトの建設を効率化するための新法を導入しました。

オンタリオ州の人口が増加の一途をたどる中、同州は将来の世代を支えるために必要な交通機関や住宅インフラを確保するための措置を講じています。この法案により、オンタリオ州は、主要なインフラ投資に関するお役所の手続きを減らし、承認プロセスを合理化することで、迅速な実現と費用削減を実現します。

法案の核心は、50年の歴史を持つ複雑な環境アセスメントプロセス(EA)を合理化・簡素化することで、オンタリオ州の人口増加を支えるために必要なインフラ建設をより簡単かつ迅速にし、オンタリオ州をカナダ連邦政府やケベック州、ブリティッシュ・コロンビア州といった他の主要行政区と同じレベルにすることにあります。これらの変更により、高速道路、鉄道、送電線、その他の主要インフラ・プロジェクトを環境保護に配慮しつつ時間と費用を節約できる合理化されたEAプロセスに従うことができるようになり、オンタリオ州は、他の主要行政区と並ぶことになります。

州政府はまた、道路、高速道路、公共交通機関、その他の重要なインフラ・プロジェクトにおいて、より迅速な実現に向け、建築認可の合理化を目的とした他のイニシアチブも進めています。

出典 Ontario.ca, 2024年2月

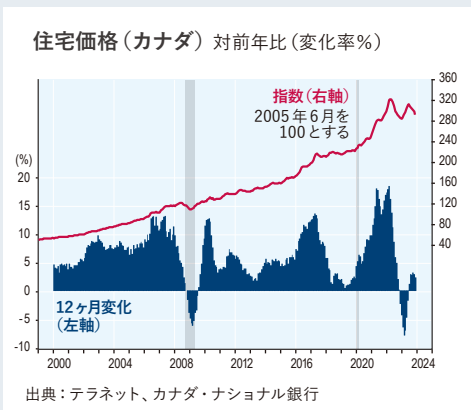
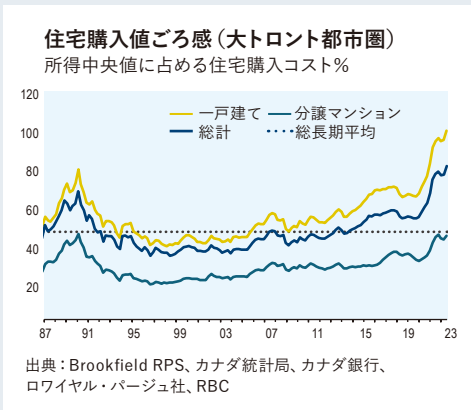
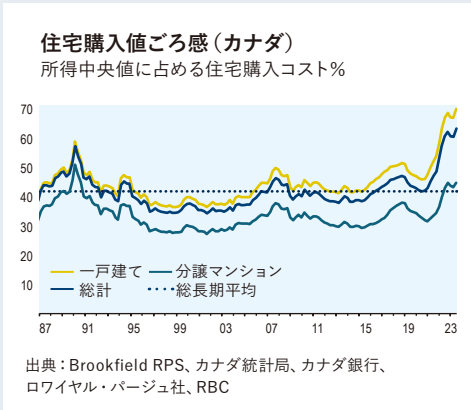
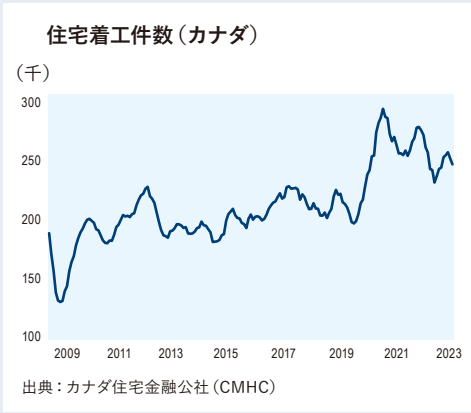


March 2024

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=110円で計算しています。



カナダ不動産予測

ハイライト

- 1月の全国住宅販売件数は前月比3.7%増加
- 実質活動 (未季調) は前年同月比22%増加
- 新規物件数は前月比で1.5%増加
- MLS® 住宅価格指数 (HPI) は前月比1.2%低下したが、前年同月比で0.4%微増した
- 実質国内平均住宅販売価格 (未季調) は1月に前年比7.6%上昇した。住宅価格は、3年前のCOVID-19感染拡大前の水準を30%上回っている

*MLS®...カナダ不動産業界データベース
出典：Canadian Real Estate Association (CREA) National Statistics 2024年2月

住宅着工件数

2024年1月のカナダ全土の住宅着工数は24万4,827戸で、これは2023年12月の24万9,757戸から2%微減した。トロントでは、集合住宅着工戸数が大幅に増加したことにより、住宅着工数は179%増加した。

2024年1月のカナダ全土の月次季節調整済年率 (SAAR) 住宅着工戸数は22万3,589戸で、これは2023年12月から10%減少した。都市部における1月の総着工戸数は前年同月比11%減の20万8,119戸だった。1月の都市部における複合型都市型住宅の着工戸数は14%減の16万4,789戸、戸建て住宅は4万3,330戸と横ばいだった。

出典：CMHC – Monthly Housing Starts and Other Construction Data 2024年2月

カナダ国内住宅平均価格

全国平均住宅価格は、2024年には年率2.3%上昇して約69万4,173ドル (約7,635万9,030円) になると予測されている。アルバータ、ケベック、ニューブランズウィック、ノバスコシア、ニューファンドランド・ラブラドールの各州は全国平均を上回る価格上昇が予想されている。オンタリオ州は、既に全国平均住宅価格を大きく上回っており、価格はほぼ横ばいと予測されている。

出典：CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2024年1月

カナダ国内住宅販売予測

昨夏のカナダ銀行による金利引き上げ以来、カナダの住宅市場は穏やかな状態が続いていたが、2024年の最初の金利引き下げの時期に対する期待がここ数ヶ月で高まり、今年の住宅販売活動の予想が引き上げられた。

2024年には約48万9,661戸の不動産が売買されると予想されており、2023年から10.4%増加する見込みである。金利が続けて低下し、より正常または「中立」レベルに近づく中、2025年の全国住宅販売戸数はさらに7.3%増の52万5,498戸に上昇すると予測されている。全国平均住宅価格は、供給制約が続く中で需要が引き続き強化されるため、2025年には2024年から4%上昇して72万2,063ドル (約7,942万6,930円) になると予測されている。

出典：CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2024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2024年1月の住宅販売戸数は9,509戸で、前年同月比で21.4%増加した。2024年1月に州全体で販売された中古住宅の平均価格は82万1,624ドル (約9,037万8,640円) で、前年同月比で2.9%の微増だった。2024年1月の州内の全住宅販売額は78億ドル (約8,580億円) で、前年同月比で24.9%もの増加となった。

オンタリオ州の2024年1月の新規住宅売出物件数は2023年1月から7.5%増加し、1万9,363戸だった。1月末時点の在庫住宅物件数は2万9,825戸で、2023年1月末から14.1%増加した。新規売出物件数と在庫物件数の両方が、1月においては5年ぶりの高水準となった。

出典：CREA, Housing Market Stats, Ontario 2024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) では、2024年1月の住宅販売戸数は前年同月比で増加した。住宅購入者の中には、固定金利の住宅ローン商品に伴う借り入れコストの低下の恩恵を受け始めた人もいる。新規住宅売出物件数も前年比で増加したが、売上高に比べて年率は低い水準にとどまった。前年同期に比べて市場環境が引き締まったことによって、春の市場に向けて再び価格が上昇する可能性がある。2024年1月の販売戸数は4,223件で、前年同月比で3割以上増加している。同期間に新規売出物件数も増加したが、年率は約6%にとどまった。新規売出物件数に対する販売件数の伸びが大きいことは、購入者が1年前と比較して市況が逼迫していることを示唆している。カナダ銀行はインフレ率が年内に低下すると予想しており、これは金利低下を後押しし、住宅購入者の市場回帰への自信を強めるだろう。現在、高い平均家賃に直面している住宅購入希望者は、住宅ローン金利の低下から恩恵を受け、持ち家への移行がより手頃なものになるだろう。

出典：Toronto Regional Real Estate Board (TRREB), Market Watch 2024年2月

ハイライト

- 2023年第4四半期のカナダの実質GDPは0.2%増、年率換算で1.0%増となり、エコノミストの予想とカナダ銀行の予測を上回った。第3四半期は0.5%減で、純輸出の顕著な増加とそれに続く輸入の減少が第4四半期の成長の原動力となった
- 2024年1月のカナダ労働市場は、フルタイム雇用が1万1,600人減となった一方、パートタイム雇用が4万8,900人増となり、3万7,300人の雇用が増加した。失業率は0.1%低下し5.7%となった
- 1月のカナダのインフレ率は前年同月比2.9%と、12月の3.4%から鈍化し、2023年6月以来初めてカナダ銀行の1%から3%の目標範囲内に収まった。これを受けて、カナダ銀行は昨年7月以来4回連続でコア政策金利を5.0%に据え置いた

出典：RBC Economics, Economic Updates, 2024年2月; TD Economics Research, 2024年2月

為替

カナダドルは、米ドル高や景気減速、金融緩和期待の高まりなどから圧力を受けている。原油価格も、世界的な地政学的圧力が再燃しているにもかかわらず、大幅な上昇には至っていない。今後、カナダ銀行による利下げがFRB (アメリカ連邦準備制度理事会) よりも先に行われ、米国との利回り格差が拡大する可能性が高い。リスクオフの米ドル高と相まって、米ドル/カナダドルは今年半ばまでに1.45に達する可能性があるものの、年末までにはわずかに回復すると予想される。

出典：National Bank of Canada, Financial Markets, 2024年1月

国内総生産 (GDP)

カナダ経済は2023年第4四半期に0.2%、年率換算で1.0%の成長を記録し、エコノミスト予想やカナダ銀行の2023年末までの予測を上回った。純輸出の伸びが目立った。第4四半期の輸出は、原油と旅行サービスに牽引され、1.4%増加した。米国経済の好調がカナダに波及し、自動車部品や中間金属製品の輸入が減少したため、輸入は減少した。カナダ経済はリセッション (景気後退) 懸念を打ち破り続けており、第4四半期も緩やかな成長を記録した。ただ、高い金利が消費者や企業に重くのしかかり、内需が落ち込んでいる。カナダ銀行はこの成長により、利下げ前にインフレ抑制の持続的な証拠を確認する時間を得た。最初の利下げは6月に行われる可能性が高い。

出典：RBC Economics, Economic Updates 2024年2月

輸出

2023年第4四半期の財貿易収支は16億ドル (約1,760億円) の赤字となり、第3四半期から31億ドル (約3,410億円) の赤字幅縮小となった。赤字幅の縮小は主に財の黒字拡大を反映している。2023年第4四半期の財・サービス貿易収支は12億ドル (約1,320億円) の黒字となり、第3四半期の20億ドル (約2,200億円) の赤字から32億ドル (約3,520億円) の黒字転換となった。第4四半期の輸出入は財・サービスともに増加した。

第4四半期の財の輸出は29億ドル (約3,190億円) 増の1,950億ドル (約21兆4,500億円)、輸入は3億ドル (約330億円) 増だった。その結果、財貿易黒字は第3四半期の4億ドル (約440億円) から第4四半期には30億ドル (約3,300億円) に拡大した。エネルギー製品の輸出は、主に原油輸出量の増加により53億ドル (約5,830億円) 増加し、輸出増加を牽引した。消費財 (15億ドル/約1,650億円増) および基礎・工業化学品、プラスチック、ゴム製品 (10億ドル/約1,100億円増) の輸入増は、自動車 (16億ドル/約1,760億円減) および金属製品 (11億ドル/約1,210億円減) の輸入減でほぼ相殺された。

出典：Stats Canada, Balance of Trade Q4 2023, 2024年2月

雇用

カナダの1月の雇用者数は3万7,300人増加し、失業率は5.8%から5.7%へと1年以上ぶりに低下した。雇用者数の増加は、前月に続き記録的な人口増加 (12万6,000人増) が上回ったが、労働力率が65.3%に低下したことが失業率を押し下げた。雇用の増加は、パートタイム雇用の増加 (4万8,900人増) がフルタイム雇用の減少 (1万1,600人減) を相殺した結果である。雇用の増加は主に公共部門 (4万8,000人増) で、民間部門の増加はより限定的 (7,000人増) だった。賃金の伸び率は2023年12月の伸び率5.5%から低下したものの、前年同月比5.3%増と依然として高い伸びを示している。

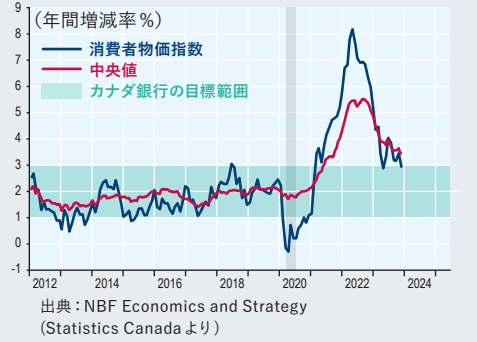
出典：TD Economics, Employment 2024年2月

住宅ローン金利

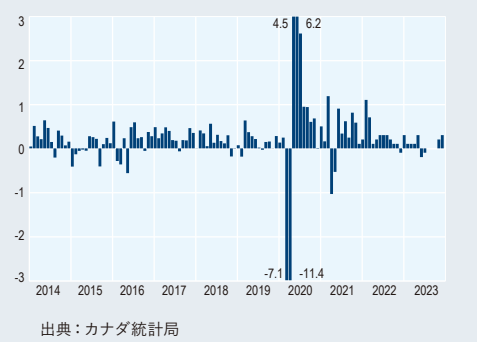
カナダ銀行が政策金利を5.0%に据え置き、4回連続で政策金利を据え置いたことから、住宅ローン金利の平均は昨年7月以降、5.0%から5.5%前後で推移している。1月のインフレ率は2.9%に低下し、カナダ銀行の1%から3%の目標範囲内に戻った。カナダ銀行はインフレ率が当面、目標の2%に戻ることはないとしている。現在の市場予想では、インフレ率がカナダ銀行の目標範囲に収まりつつあることから、カナダ銀行は2024年半ばに緩やかな金利緩和を開始するとみられている。

出典：Bank of Canada, 2024年2月, Canadian Mortgage Trends, 2024年2月

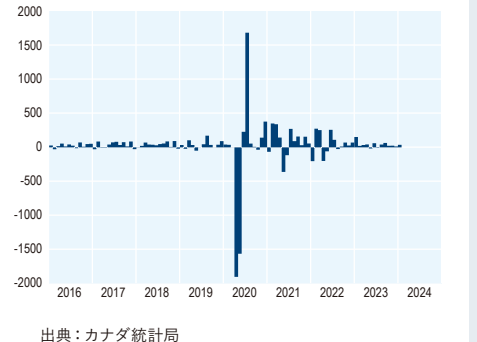
インフレ率はカナダ銀行の目標範囲内に収まる



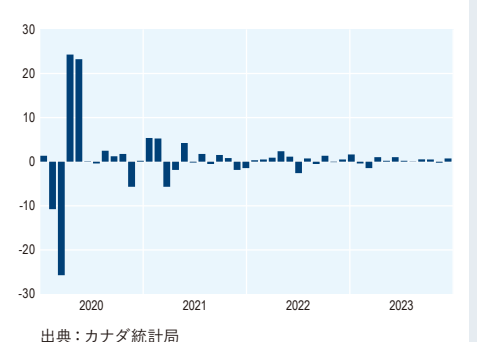
実質GDP (カナダ) 対前月比 (変化率%)



雇用 (カナダ) 対前月比 (千人単位)



小売販売 (カナダ) 対前月比 (変化率%)



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義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

急速な移民増加による住宅価格への影響

家賃や住宅価格の上昇により、手頃な価格の住居を見つけることがますます難しくなっている中、カナダの移民率が記録的な水準に達していることを問題視する声があります。

2022年半ば、カナダ連邦政府は年間永住者目標を2021年の40万5,000人から2022年には46万5,000人に引き上げ、2024年には50万人で安定させる計画を発表しました。住宅専門家の中には、(たとえ年間50万人レベルであっても)正式な移民目標を毎年の住宅建設数に結びつけることは、住宅をより手頃な価格にすることにはつながらないと言う人もいますが、そうとは限りません。現在、カナダの世帯の平均人数は約2.45人なので、50万人の移民がカナダに必要とする住宅数は約20.4万戸と試算されます。カナダ住宅金融公社によると2023年の住宅着工件数は22万3,513件で、これは移民を受け入れるのに十分な数です。

住宅市場を圧迫しているのは移民だけではありません。高金利、建築コストの上昇、建設労働者の不足、住宅建設の遅延につながる自治体レベルのお役所仕事などにも影響されます。

2023年には、定住者と非定住者の合計で115万8,705人の人口増加がありました。その増加分の98%は移民によるもので、急激な人口増加は一時定住者の急増によるところが大きいです。2021年秋には130万5,206人だった一時定住者は、2023年末には251万1,437人に上りました。

外国人労働者や学生といった一時定住者は住宅を購入せず賃貸住宅を借りるため、非正規居住者の急増は住宅の値ごろ感に大きな影響を与えています。

留学生が急増した原因は？

国、州、自治体のいずれもが、住宅需要をほとんど顧みないまま、技能労働力を増やし、資金不足の大学に多額の収入をもたらすため、留学生を積極的に追い求め続けており、その結果留学生が劇的に増加しています。

2018年からの6年間で、約1,300のカレッジや大学に通う学生のために150万人以上の就学許可証が発行されました。学生1人につき教育機関に少なくとも2万ドル(約220万円)をもたらしていると試算されるため、カナダの高等教育制度による恩恵は総額数百億ドル(数兆円)に上ります。オンタリオ州における留学生の募集は2018年から大幅に急増し、2023年にカナダ全土のカレッジや大学に発行された43万5,000件の就学許可証のうち、オンタリオ州の公立カレッジだけで40%以上を占めています。

就学許可証発行数に2年間、上限を設置

カナダでは、永住権を取得できる人数に毎年上限が設けられていますが、留学生や一時的な外国人労働者プログラムには制限がありませんでした。留学生の全体的な急増が、特にオンタリオ州南部とブリティッシュ・コロンビア州ローワー・メインランド地域の住宅需要を圧迫していることから、カナダ連邦政府は今後2年間の就学許可証発行数に上限を課すことを決定しました。

この政策変更により、賃貸物件所有者と住宅所有者の双方にのしかかっている圧力を緩和させることができます。賃貸希望者は低所得者層が多く、賃貸物件所有者は少ない賃貸希望者を奪い合っています。また、投資家が一戸建てを大量に購入して学生向け賃貸住宅に変えているため、初めての住宅購入希望者が希望の物件を見つけるのは不可能に近い状態です。

出典 CBC News, 2024年1月

オンタリオ州のデベロッパー、土地を放置して住宅危機を招いていることを否定

オンタリオ州では、住宅建設許可取得済みの土地が放置され新築住宅の建設ペースが遅れているという非難の声が上がり、デベロッパーが反発しています。2031年までに150万戸の住宅を建設するというダグ・フォード・オンタリオ州首相の目標の達成には年間15万戸の着工ペースが必要ですが、それを大幅に下回っている状況にあります。州最大の住宅産業ロビー団体2団体による最近の報告書によると、オンタリオ州で現在建設中の住宅戸数は16万4,000戸と1990年以来33年ぶりの高水準となっており、土地所有者が不必要に供給を抑えているという推測は不正確であることを示しています。

デベロッパーと州政府は、供給不足の原因を、開発承認に時間がかかりすぎる自治体や地方議会のせいだと繰り返し非難してきました。一方で自治体は、デベロッパーが着工しない、認可済みの何十万戸もの新しい住宅建設プロジェクトがある中、州内で約125万戸の住宅建設計画に新たに認可が下りたか、承認プロセス上にあると報告されていると指摘しています。

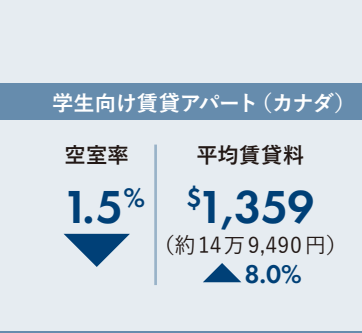
しかし、業界団体の委託による新しい報告書ではこの数字に問題があると指摘し、必要な認可がすべて整い「開発準備完了」と見せる住宅建設計画は、集計の結果33万1,000戸に過ぎないとしています。

オンタリオ州の新築住宅建設ペースを抑制している要因は何か、現在も激しい議論が続いています。土地の供給、高金利、熟練労働者の少なさ、認可の遅さ、上下水道管の不備、高額な開発費、手頃な価格の住宅に対する連邦政府や州政府の手薄な資金援助、あるいは近隣地域の高密度化に反対するNIMBY*住民など、さまざまな要因が挙げられています。

この新しい報告書は、着工が遅いからといってデベロッパーにペナルティを科すのではなく、州は、承認された供給が自治体が期待するようなスケジュールやペースで建設されない理由をまず理解するよう努めるべきだと述べています。

* NIMBY(ニンビー)とは、英語の「Not In My Backyard(我が家の裏庭には置かないで)」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は反対する住民のことや、その態度を言い表す言葉

出典 CBC News, 2024年1月



学生向け賃貸アパート(カナダ)

空室率 **1.5%**
平均賃貸料 **\$1,359**
(約14万9,490円) ▲8.0%

学生向け賃貸アパート(GTA)

空室率 **1.5%**
平均賃貸料 **\$1,940**
(約21万3,400円) ▲8.7%

出典: CMHC, 2024年1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

カナダで発行された留学生ビザ数

2023	579,075
2022	548,785
2021	443,715
2020	255,580
2019	400,595
2018	354,275
2017	314,985
2016	264,285
2015	219,035

出典: Canada.ca, IRCC 2024年2月