

## ロンドンの7月の住宅価格の下落が最大となる！

昨日の有力紙ガーディアンによると、ロンドンの大手不動産会社 **HAAR** 社の話として、6/23の国民投票の前に比べて、ロンドンの平均住宅価格 £558,760 (7264万円) が、7月末には £527,350 (6855万円) と £31,400 (408万円) も下落し、下落率では5.6%で、一か月の下げ幅としては過去最大でとなった。全国の7月の平均住宅価格は £233,250 (3300万円) で、下落率は0.9%となった。また、ロンドンの賃貸住宅の平均賃貸料も下落した。しかし下落幅は住宅価格の落ち込みほどではなく、1%の下落で £1,921 (24万9千円) となり、全国平均でも1%下落し、£1,541 ((20万円) となった、と報じていた。

**HAAR** 社のポール・スミス社長は「EU 離脱の選択 (以下、**Brexit**) 以来、しばらくイギリス経済の不透明感は拭えず、イギリスの離脱交渉が本格化する 2017 年の年初まで不動産価格の下落傾向が続くものと思われる。しかし、ビジネスとして不動産価格が下がることは、不動産投資家にとっては、通貨ポンドが主要通貨に対して安くなっていることも加わったダブル効果で良質物件への投資が増え、一方、庶民にとっては住宅価格の低下とローン金利も Bank of England の貸し出し金利が 0.5% から 0.25% 下がり 0.25% になったので、銀行や住宅専門金融機関のローン金利も応じて低下するので、住宅取得がやり易くなり願ってもないことである。」と述べている。

ちなみに、今回の不動産価格の下落が最も大きかったのはロンドン中心部で大使館や高級住宅が並ぶメイフェア地区で7月だけで12.9%も下落した。しかし、この地区はもともと庶民には全く無関係でむしろ海外の不動産投資家にとっては、良質な不動産の取得の絶好の機会となっている。

不動産金融の大手 **Halifax** 社の幹部マーティン・エリス氏は「今回の不動産価格の下落の原因を **Brexit** だけではなく、もともと不動産市場はこの数年価格の上昇が続き加熱気味だったので、**Brexit** をきっかけに適正価格に落ち着くことを期待したい。また賃貸市場の動向も注目すべきで、7月だけで新規テナント数が8.3%下落し、2016年度では4.3%の下落が予想される。これは、新規の賃貸物件のオーナー数が19%少なくなり、2016年度で46%と半減するのではと予想されている。これは **Buy-to-Let** (物件を購入し賃貸物件として市場に出すこと) を規制するために、物件購入時に支払う収入印紙代を高くなっていることが響いていると思われる。」と話している。

イギリスはロンドン五輪の前から不動産価格の上昇が顕著になり、その結果、若い世代の住宅取得が困難を極めていた。政府は昨年成立した新しい住宅計画法案のポイントの一つ **Affordable Starter Homes** と言う、初めて住宅を求める若者（スターター）が持てる住宅（スターターホーム）を **2020** 年までに **100** 万戸供給する計画を推進することであるが、その為にも市場の不動産価格が下がることは本計画を成就させる重要な要素である。

**Affordable Starter Homes** は新築だけではなく、中古住宅でも可能なわけで、オーナーへのインセンティブや若者への低利のスターターローンもまもなく導入されるので、**Brexit** で住宅価格が下がることが渡りに船となることを期待したい。（了）