

MRI ECONOMIC REVIEW

株式会社三菱総合研究所
政策・経済研究センター

第7回 住宅、低所得層の購入過熱

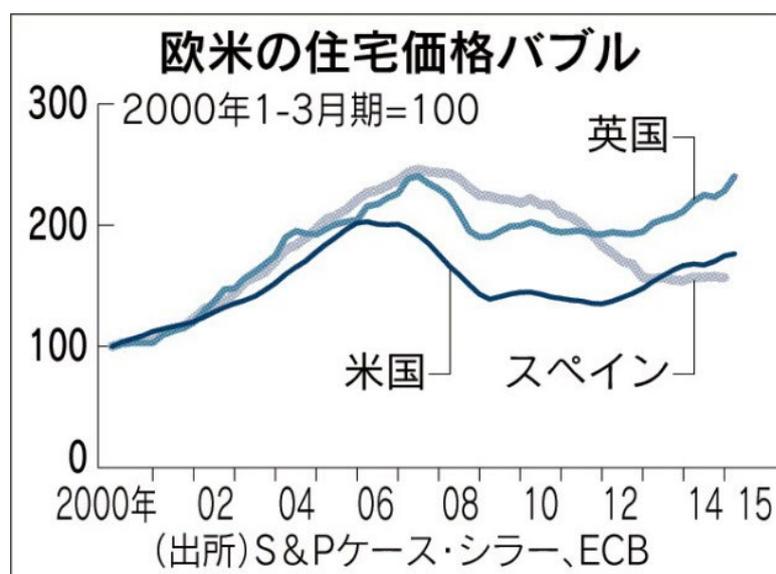
—日本経済新聞 2015年9月11日付掲載 ゼミナール「バブルの歴史」より—

米国のIT（情報技術）バブル崩壊後、長期金利が低い状態が続いた。アジアの新興国や産油国から欧米先進国へ資本流入が増大。欧米先進国は移民を受け入れており、住宅需要が長期的に拡大するとの期待から、住宅市場に資金が流入した。

2003～06年に住宅価格は米国で約48%、英国で約51%、スペインで約62%上がった。担保価値も上昇。本来なら買えない低所得層が、将来の値上がりを見込んで購入できるようになった。信用度の低い人向けの高金利ローンであるサブプライムローンが急増。住宅販売件数が伸び、価格が上昇した。この購買力に見合わない住宅市場の活況が「住宅バブル」だ。

当時、住宅価格の上昇が続くという強い期待があった。また、証券化市場が発展していた。世界的な低金利下で投資家がより高い利回りを求める中、金融機関は低所得者向けの住宅債権を証券化し、利回りが高い商品として投資家に販売。誰が貸し付けのリスクを負うか曖昧になった。金融機関の審査は甘く、信用度の低い層の住宅購入が加速。金融機関の規制・監督も十分ではなかった。

06年に入ると価格高騰で住宅購入が鈍り、価格が下落に転じ住宅バブルが崩壊。サブプライムローンの滞納率が急上昇した。住宅金融機関だけでなく債権を証券化した投資銀行に危機が波及。08年、米大手投資銀行のリーマン・ブラザーズが破綻した。証券化の進展でリスクが拡散し、世界の金融機関のつながりが強まっており、信用不安から世界的な金融危機に。欧米で家計や企業が債務返済を続けなければならず、景気低迷も長期化した。



※本コラムは、日本経済新聞の「ゼミナール」に2015年9月3日から17日まで10回にわたり掲載されたものです。内容の全部または一部を無断で複写・転載することは禁止されています。