長期化する中国の住宅市場の調整

――住宅市場の黄金時代が終了――

研究員　王　雷軒

1　はじめに

2014年４月に、山東省西南部にある実家に帰省した際に、高速鉄道ではなく、久々に普通列車を利用した。学生時代(90年代半ば)と比べて車窓から見えてきた景色はずいぶん変わっていた。昔は沿線の両側に茶色レンガ屋根の平屋が村ごとに建っているのがよく見えたが、現在はあちこちで目に映ったのは村民向けの集合住宅や高層マンションである。こんなに建って、果たして全部売れるのか、自然に疑問を持つようになった。

日本に戻った後、国家統計局などが発表した統計資料に基づき、住宅関連の分析レポート(注)を執筆したが、統計資料だけでは、住宅市場の本当の姿は見えない部分があろうと思い、その実情を見るため、７月27日～８月１日に柳田専務と中国の南部にある蘇州・杭州、北部の大連を訪問し、現地調査を実施した。

以下では、調査時点の住宅市場全体の動向を確認するうえで、訪問先でヒアリングした内容や感じたことなどを紹介する。最後に調査後の住宅市場の動向を踏まえながら、今後の展望を述べてみたい。

2　住宅価格の下落傾向が鮮明

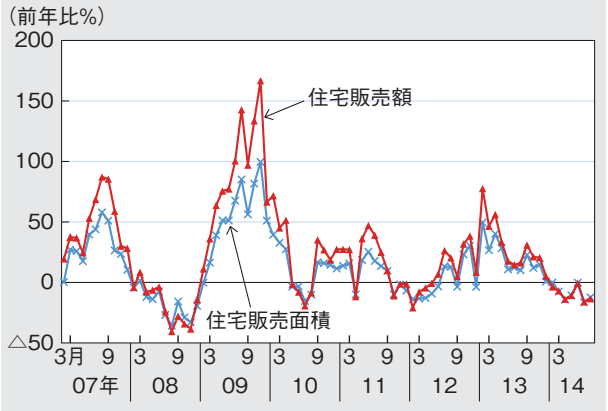
調査時点(７月末)の住宅市況については、国家統計局のデータによれば、その低迷が鮮明になりつつあった。中国主要70都市における新築住宅販売価格の変動状況を見ると、７月は前月比で価格がマイナスになる都市の数が64に広がった。価格下落の主因は、13年２月に住宅販売取引税(20％のキャピタルゲイン課税)が導入されたこと、そして政府が10月以降に北京や上海などの都市では住宅ローンの頭金比率の引上げ(60％→70％)などを含む住宅価格抑制策を強化したことにあると見られる。言い換えれば、政府の住宅価格抑制策が功を奏したと考えられる。

また、全国における７月の住宅販売面積および販売額は前年比16％減少し、住宅開発投資も同12％に減速してきた(第１図)。このように、08年、11年に続き、住宅市場は政府の住宅価格抑制策等によって再び調整局面に入りつつあると認識していた。

3　地方都市での過剰な住宅供給

こうしたなか、蘇州・杭州・大連を訪問した。蘇州・杭州は、「上有天堂、下有蘇杭」(天上には極楽があり、地上には蘇州、杭州がある)と言われるほど昔から自然環境の良さには定評があり、住宅地としての人気が高かったが、近年その需要を上回る大量の住宅が作られてきた。そのため、供給の過剰感の強まりとと

第１図　住宅の販売面積と販売額の推移



資料　中国国家統計局、CEICデータ

農林中金総合研究所
http://www.nochuri.co.jp

もに、他地域よりいち早く値下げ販売を実施した。

住宅販売価格の状況について訪問先の招商局や大学の先生に聞いたところ、住宅価格の下落幅は縮小しつつあるが、これまでの過剰な住宅供給から価格調整にはなお時間がかかるだろうと指摘された。先行きについては、地方政府が人口の流入状況を見極めながら、住宅の建設件数をコントロールすることによって、住宅市場をより健全な方向に持っていけるのではないかとの見通しも示された。例えば、蘇州工業園区においては、計画性に欠ける住宅開発はなく、最適居住者数である120万人に必要な住宅建設を進めていくという話はとても印象的だった。

一方、大連の住宅市況についても、東北三省(黒竜江省・吉林省・遼寧省)の人々が気候の良さなどで大連に集まりやすく、地元の人々も投資ニーズ・住宅実需があるが、需要を上回る数多くの住宅が建設されてきた。そのため、在庫が積み上がり、住宅市場の調整が始まりつつあった。ただし、南部の蘇州・杭州に比べて大連の価格下落幅はそれほどではなかった。住宅市況の状況は地域や都市によってかなり異なることが改めて認識させられた。

このように全体として小幅な価格下落にもかかわらず、大連では中堅以下のデベロッパーが資金繰りに窮して投売りを始めているところもあったようだ。ただし、訪問した邦銀では、デベロッパーの倒産やデフォルトリスクが一定範囲でとどまり、トレンドが下向きに転換したとの認識はなく、物件が選別されて適正な価格で販売する、あるべき姿に近付いていると指摘していた。

4　想定より長引く住宅市場の調整

前述したように、13年は住宅販売が好調だったが、14年に入ってからはその反動減や金融引締めの影響などから、住宅市場は転換点を迎えつつあると思われる。今回の調査でも、住宅市場の「黄金時代」は終了したとの見方が多かった。

また、以前の住宅価格の下落は政府の住宅価格抑制策(非市場要素)による影響が大きかったが、今回は住宅の過剰な供給によることが大きいため、現地調査前の想定より住宅市場の調整時間が長くなるのではないかと感じた。

ただし、今回の調整についても、賃金上昇が続いていることなどから、最大でも前年比10%以内の下落と予測する人が多かった。しかしながら、一部の都市や地域では、20～30%の下落になる可能性もあろう。いずれにしても、この調整は今後の住宅市場の健全な成長には必要なことであり、あまり悲観的に見ている人は少ないと感じた。

5　おわりに

現地調査後、８月以降大半の地方政府は住宅価格抑制策の緩和や解除に踏み切った。また、中国人民銀行(中央銀行)と中国銀行業監督管理委員会は９月下旬に住宅ローン政策の緩和などを含む住宅市場のテコ入れを目的とした通知も発表した。これらを受けて、低迷が続いている住宅市場は押し上げ効果が多少出ると思われるが、中小都市では過剰な在庫を抱えているため、住宅市場全体の回復には時間を要するだろう。

(おう　らいけん)

(注)『金融市場』2014年６月号、７月号の拙稿を参照されたい。