

最近の香港不動産事情について

香港駐在員事務所

秘書 Hau Siu Yun, June

2008年のリーマンショック後、一時は大きく落ち込んだ香港の不動産価格ですが、その後急速に回復。香港政府は今年5月、民間住宅の価格指数（2011年3月分）が既に返還バブルと呼ばれた1997年10月のピーク時を上回っており危険レベルに達している、と発表しました。



（香港の街中には多くの不動産代理店が並ぶ）

香港ではキャピタルゲインやインカムゲインに対する税金がかからないことから、将来の値上がりや家賃収入を期待した投資対象として不動産の人気は高く、価格が高騰しやすい原因の一つとなっています。

また近年では、香港政府が米ドルとのペッグ制（香港ドルを米ドルと連動させる金融政策）をとっていることによる「低金利」及び「過剰流動性」や、経済成長著しい中国本土から香港の不動産へ投資をする動きが目立っていることも、その傾向を助長する要因となっているようです。

勤務先からの社宅や住宅手当の支給が一般的ではなく、公的年金など社会保障制度も充実していないことから、香港人の持ち家志向は比較的強いと言われており、香港統計処の調査（2011年4～6月期）によると約53%の世帯が住宅を所有しています。

一方、マイホームの夢を実現できない中低所得者層による最近の不動産価格高騰に対する不満は高まっており、深刻な社会問題にもなっています。

これに対し香港政府は昨年、銀行間の過当競争が続く住宅ローンの規制強化や、高級住宅の売買に係る印紙税率の引上げを行うとともに、投資移民制度¹の条件を変更し、中国本土を含む海外からの過剰な不動産投資を抑制するなど、様々な対策を打ち出しています。

また今年10月、ドナルド・ツアン行政長官は施政方針演説において、一時凍結していた中低所得者向け住宅促進政策「Home Ownership Scheme (HOS)」の再開を発表。月収3万HKドル（約30万円）未満の世帯を対象にし、政府が新たに建設した分譲住宅を1戸（40㎡前後）あたり150～200万HKドル（約1,500～2,000万円）で販売することを計画しています。

冒頭で述べた様に高騰を続けていた香港の不動産価格ですが、今年後半以降は欧州の債務問題などを背景として、やや下落の兆しを示しています。

住宅購入を予定している香港市民にとっては喜ばしいニュースである一方、香港の主要産業の一つである不動産ビジネスが経済に与えるマイナスの影響も小さくなく、「経済成長」と「夢のマイホーム」を両立させるため、適度な価格に落ち着くことが望まれています。

以上



（不動産の一部には、最近値下げの動きも見られる）

¹投資移民制度・・・海外からの投資促進を目的に香港政府が2003年より導入。投資額(有価証券、及びその他金融資産)が100万香港ドル(約1億円)を超えるものに対して居住権を与え、かつその投資期間が7年となった者に対して永住権を付与するもの。2010年10月に投資対象から不動産が除外され、対象金額も6.5百万香港ドル(約65百万円)から上げられた。