

不動産価格の動向とマイホーム購入のタイミング

上海駐在員事務所

魏小暉

中国における不動産価格はつい最近まで急速に上昇を続けていました。一時期は購入した不動産がわずか1年で2~3倍になったなどの話もあり、投資としての不動産購入は大変なブームとなりました。人々は銀行や親戚からお金を借りてマンションなどを購入し、そこに住むことなくただ値段が上がるのを待つ投機対象的な動きも活発化しました。その結果、不動産価格は一般の人々がマイホームとして購入できる価格を遥かに超えてしまい、私たちにとってのマイホーム購入は夢のまた夢となってしまったのです。

中国政府もこのような投機的な動きを問題視したことから、「不動産の価格抑制」と「安定した住宅供給」を実現するために、2010年1月、「不動産市場の平穏かつ健全な発展の促進に関する通知」を発表し本格的な対策に乗り出しました。

2010年4月には、住宅を購入する際の頭金・ローン金利の引き上げ 住宅用地・住宅供給の増加 保障型民生住宅建設のスピードアップ 市場の監督・管理強化などを主な内容とした措置を決定しました。この施策の中で、住宅ローンの借入れに関する規制では、2軒目以上の住宅を購入する際の借入れ条件を一段と厳しくしており、投機目的での住宅購入を抑制することをより明確に示す内容としたのです。

その後も、住宅ローンに関する更なる規制の強化、住宅取引に関する税金の優遇措置の変更、不動産価格が高騰する地域における住宅購入の制限、不動産開発業者に対する土地買い占めの禁止などが追加抑制策として打ち出され規制が一段と強化されました。

これらの施策が功を奏し、2011年後半頃よりその効果が徐々に表れ始めました。中国国家统计局が発表した、全国70の大都市における新築住宅の価格が前月と比べどのように変化（上昇、横ばい、下落）したかを示したグラフをみると、2011年後半にかけて新築住宅の価格が前月より下落した都市が大幅に増えてきていることがわかります。（図1参照）

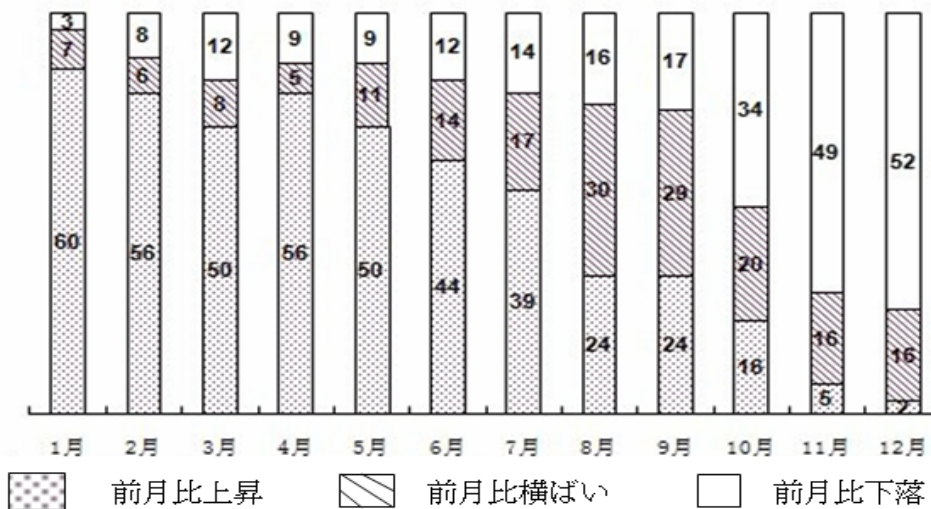
しかし、実際に値段が下がった物件は立地条件が悪いなど、もともと人気なかった物件が多く、市中心部の物件などはほとんど値段が下がっていないようです。

さらに、ディベロッパーが販売価格を下げた物件の中には、資産価値が下がったなどとして、すでに購入した人々がモデルルームを破壊するなどの事件も発生しており大きな社会問題として取り上げられました。

このように不動産市場の価格調整の動きが一部で始まったことに伴い様々な課題も浮き彫りになってきており、その舵取りはますます難しくなってきました。

<図1>

新築住宅価格が前月と比べ上昇・横ばい・下落した
都市数の推移状況（2011年）



（出所）中国国家统计局ホームページ

今後も中国政府は引続き不動産価格の高騰を抑制する方針を打ち出していますが、価格の行方については不透明な部分も多く、私たちがマイホームを買うタイミングについても、もうしばらく様子を見る必要があるようです。

以上