

中国における住宅価格の安定化を巡る動きについて

上海駐在員事務所
秘書 魏 小擘

中国では家を持っていない男性の結婚は難しいと良く言われます。しかし高成長が続き、格差社会が拡大する中国では投機目的で住宅を購入する人も多く、住宅価格は年々上昇し続け、住宅を購入する際の価格の面からのハードルは高くなっています。こうした中、中国政府にとって住宅価格の安定化はバランスの取れた経済発展のためにも避けて通れない問題となっています。

中国政府は投機的な需要による住宅価格の高騰を抑制するため、過去にも様々な対策を講じてきました。最近では、今年 3 月に中国国務院が住宅売却益への課税強化などを柱とする住宅価格抑制策を発表し、住宅市場に大きなインパクトを与えました。

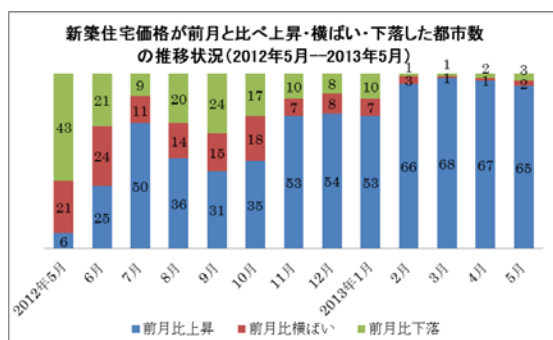
当該通知では、2 軒目の住宅購入を目的とした住宅ローンの貸出金利や頭金比率の引き上げを銀行に対して求めているほか、住宅を売却した際の売却益に対して 20%の税金を課税するなどの内容が盛り込まれました。

この発表を受け、上海市では課税前に駆け込みで住宅を売却する人が急増し不動産取引も活発となりました。当地のメディアが報道した大手不動産業者の統計数値によると、2013 年 3 月における中古不動産の取引件数は 70,511 件となり、前月比ベースで 3.55 倍、昨年同月比ベースで 3.28 倍に達しました。

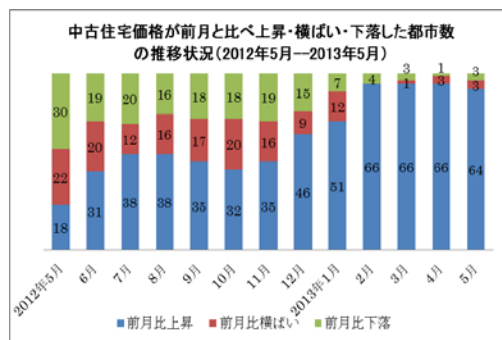
これらの一連の政策を受け、住宅価格が適正な水準で推移することが期待されていたのですが、今のところ目立った効果は出ていません。

中国国家统计局が 6 月 18 日に発表した、5 月の主要 70 都市における住宅価格統計によると、新築住宅価格指数が前月比で上昇した都市は 65 都市あり、また、中古住宅価格指数が前月比で上昇した都市は 64 都市ありました。(表①②参照)

(表①)



(表②)



出所：中国国家统计局

6月18日の中国国家统计局の発表では、住宅価格が依然として上昇を続けている理由についてのコメントは見当たりませんが、上述の政策の有効性に対する疑問も現地では話題となっています。

中国ではモノの売買を行うにあたり手数料や税金などが発生する場合、売り手が自分の手取り金額を確保するために、手数料や税金相当額を販売金額に上乗せして販売する傾向にあります。今回新たに導入された、住宅の売却益に対する税金についても、基本的には売り手に納税義務がありますが、売り手側は新たなコストとして考え、その分を販売金額に上乗せする可能性があるため、結果的に住宅価格が上昇することが懸念されています。

上海市においては中国国务院の政策発表に基づき、住宅の売却益に対する課税を定めた通知を発表しましたが、不動産の登記・登録情報が完全ではないなどの理由から、現在のところ実行には至っていません。今後どのような運用がされていくのかが注目されています。

中国の住宅市場については、過去に先進国で経験したような大幅な住宅価格の下落を経験したことがないこと、また、住宅に対する実需が旺盛なことから、価格が急激に下落することはないと言われています。しかし、一方で、以前、ある上海市内のディベロッパーが分譲マンションの販売価格を引き下げたことにより、すでに高値でマンションを購入した人たちから資産価値が下がったとして補償を求められ、モデルルームが破壊されるという事件がありました。

今年3月に中国国务院によって導入された住宅売却益への課税強化などを柱とする住宅価格抑制策の効果も今のところ目に見えた効果は出ていませんが、中国政府が住宅市場への投機的な資金の流入についてのモニタリングと対策を強化することで、結婚を望むより多くの男性が、夢のマイホームを持てる時代が来ることを期待してやみません。