

中国を見て・感じて・探る…大連事務所発のレポート

大連のネットニュース「天健ネット日本語版」より

北京不動産取引件数、過去 10 年最低

北京不動産トレード管理網の最新データによりますと、昨年 11 月の間で北京で取引された商品住宅の総面積は 819 万平方メートルで、前の年に比べ 27%減少し、過去 10 年の取引面積の中で最も少なくなりました。

取引件数減少の主な原因として、北京中原市場研究部の張大偉氏は「調整政策の実施が続くにつれ、市場が価格の下落に大きく期待している。価格は下落しているが、値上がりの可能性がある不動産しか買わないという人々の心理が、取引の妨げになっている。そのほかにも、購入の制限政策やローン政策の縮減などで、取引件数も影響を受けている」と述べました。

商品住宅の取引が減少する中、商品住宅の在庫の圧力が大きくなり、不動産会社は在庫処理のために、価格を下げて取引を行っているということです。最新の取引データによりますと、11 月の北京の商品住宅の取引価格は 1.99 万元/平方メートルで、前の月に比べ 2.8%下がり、北京の商品住宅の取引価格で始めて 2 万元を切ったということです。

これに対し、中国社会科学院の曹建海教授は、「12 月以降、北京の不動産価格は更に大きい範囲で、大きな価格下落の見込みがある。住宅の 90%以上、特に新たに販売される商品住宅などにその傾向が見られるだろう」と述べました。

最近、中国では、不動産が売れないという記事が注目を集めるようになった。大連のネットニュースでも、この、北京の過去 10 年で、最低の取引面積となったことを紹介している。

中国はどこでもそうだろうが、大連でも不動産販売について1年前とは大きく状況が変わっている。ある物件は、大幅値下げして予約販売し、建設資金を稼ぐという噂話も聞こえてくる。このままでは、街中に建設途中の幽霊ビルが続々と生まれる事態も考えられる。

全ては、一昨年1月に発表した「限購令」という、今までで最も厳しい住宅価格抑制政策から始まった。「限購令」というのは、投資目的の不動産購入を徹底的に制限したもので、2件目の住宅を購入する場合は頭金が60%以上必要で、3件目はどんなにお金があっても購入できないという売買規制の法律。富裕層と呼ばれる人たちは、最近のある銀行の調査で、平均3.3件の住宅を持っているという結果もあり、ほとんどの富裕層は、この規制がある限りもう不動産を買えないことになる。

政府が投資目的の購入を規制し、住宅の価格抑制をすることで、一件も持っていない国民が買えるようになり、労働者層の住宅難を解消しようとした。しかし、その政策が急激過ぎたこともあり、社会的な不安感を招き、今は全ての人々が不動産を買い控えて様子を眺めている状況となった。

まず、これだけ不動産が売れないと当然、価格は下がる。しかし、どこまで下がるかは分からない。住むためだけに住宅を買うならまだしも、1件の住宅も持っていないくても、投資の意味合いもあって購入する。今後、さらに価値が下がるかもしれない物を、なかなか買う気にはならない。あれだけ好調だった不動産業界も今は苦しい時を迎えている。

政府としてもこのまま続ければ、不動産業界が資金ショートし、国家経済自体に大きな影響がでることは分かっているだろう。しかし、ここで政策を緩めれば、以前よりもっとひどい不動産バブルが起こる可能性も秘めており、状況を注視している状態。今年も、「限購令」は緩めないという政府高官の話も報道され、まだ抑制策は続けられるようだ。

このこう着状態の中で、次の一手で大きな間違いを起こせば、日本のバブル崩壊に等しい、悲惨な経済状況を招く可能性もある。いつどのタイミングでどんな手を打つのか、このまま我慢し続けるのか、国民は注目している。

ありそうでない中国バブルの崩壊、北京オリンピックも上海万博も終わり、「〇〇までは大丈夫」という根拠のない話も聞こえなくなった。物価上昇や人件費の高騰など「世界の工場」として君臨していた時代のメリットも今は薄れつつある。中国経済がどうなるのか、誰にも予測できない段階に突入した。