

---

## 今月の視点-中国住宅販売の黄金期は終わったのか？

経済調査部 齋藤 尚登

2014年に入って中国の住宅市場は調整を余儀なくされている。1月～6月の商品住宅販売面積は前年同期比9.2%減だった。6月の住宅価格上昇率は前年同月比+4.2%と、昨年12月の同+9.9%から上昇ペースが大きく鈍化している。販売金額が住宅価格に3ヵ月～9ヵ月先行することを考えると、少なくとも今後住宅価格が一時的にせよ下落することは想定しておくべきであろう。

北京で複数の専門家にヒアリングしたところ、今後の見通しは真っ二つに分かれた。

供給過剰問題に注目する識者は調整が数年にわたると懸念している。中国の住宅販売在庫は10ヵ月程度が適正水準とされる。確かに2級～4級の地方都市では、その3倍～4倍に相当する30ヵ月～40ヵ月以上の在庫を抱えるところも少なくない。一方で、北京市、上海市、広州市の三大都市の在庫は15ヵ月以下と、そう長期間の在庫調整は必要としていない。

もう一方は、住宅購入層の厚みに注目する。中国ではマイホームの購入年齢は平均31歳である。ずいぶん若いと感じるかもしれない。住宅ローンの頭金比率は4割～5割と高いが、その頭金は親から出してもらえるケースも多いのだという。国連の統計によると、中国の30歳～34歳人口は、2010年から2015年の5年間で11.1%増加し、さらに2015年から2020年では26.8%増加する。これがピークとなり、その後の5年間では19.5%の減少となる。つまり住宅需要が最も強い年齢層は2020年前後までは増え続け、ここまです住宅販売の黄金期とみる向きも多い。こうした人々は、今回の調整も過去と同様に比較的短期間で収束するとみる。ただし、住宅購入層の人口の多寡に注目する識者は、住宅の供給に関してはあまり注意を払っていない。

現実には、上記の在庫の調整具合と住宅購入層（需要）の増加、そして需要に即した供給、さらには政策動向などが複雑に絡み合っていくのだろう。政策動向に関連して、一部都市が住宅購入制限を緩和し、複数の住宅購入を解禁する動きをみせているが、価格が下向きの時には様子見が広がるため、即効性はあるまい。

結局のところ需要が旺盛で在庫水準がさほど積み上がっていない大都市の価格調整は短期間で終了し、そうでないところは調整が長期化するため、住宅市場は二極化に向かおう。前者が住宅市場の全面的な大幅調整を回避する下支えとなるのではないか。