

中国を見て・感じて・探る…大連事務所発のレポート

人民日報のネットニュース日本語版より

購入制限令が 100 都市に拡大見通し 民間資本は商業用不動産に

今年の春節以降、購入制限令の強い圧力を受けた北京、上海、広州、深センなどの一級都市で不動産市場の暴走が止まり、新築物件と中古物件の成約件数はともに大幅減となった。その一方で、多くの二級都市はデベロッパーと不動産投資家の楽園となり、新たな「スピードと情熱」を演じた。中国国家统计局の統計によると、今年1~5月、70大中都市で新築分譲住宅の価格が前年同期比5%以上上昇した都市はそれぞれ44、45、42、38、33都市で、いずれも二級都市と三級都市だった。

購入制限令は 100 都市に拡大する見通し

中国指数研究院の陳晟院長は、「一部の二級都市と三級都市で不動産価格が比較的速いスピードで上昇している。主に、都市化が急速に進む中で住民のニーズが高まったため、一級都市で購入制限令が出されてから投資ニーズが移ったことも後押ししたと考えられる。

一部の二級都市と三級都市で価格が高騰すれば、不動産調整策の全体に悪影響が及ぶだろう」との見方を示す。北京中原地産は、現在 40 あまりの都市が購入制限策を実施しているが、投機ニーズがこれらの市場から押し出され、購入制限令を行う二級都市と三級都市は 100 都市を超えると予測する。

民間資本対策 地方政府と協力して工業開発区を開発

「浙江投資団」の代表である陳氏は取材に対し、「投資団は一般住宅から高級住宅、別荘などの購入制限のない分野に方向を転換し、商業用不動産にも投資するようになっている」と明かした。また陳氏は、「二級都市・三級都市の地方政府と進める工業開発区の共同開発などは長期投資で、これは住宅市場の政策リスクを回避できると同時に、投資団と地方政府の両者にプラスとなるやり方だ。工業が発展してはじめてその地域の商業は発展し、住宅市場も発展する」と語った。

中国のバブルがはじけるのかどうなのか？ 世界が注目し出してもう何年かが過ぎた。北京オリンピックまでは、上海万博までは、と言っていた時が懐かしく感じる。

この記事は、かなり中国の将来を肯定しているかのような記事だが、内情はそうでもないようだ。中国では、携帯電話のメールはすべてショートメールで、電話番号にメールする形態。

大連でもそうで、勝手に広告宣伝のメールを送りつけてくる。最近では、毎日 2～3 通の不動産物件の広告が入ってくる。これは、不動産バブルの抑制策が効果を表し、投資目的の物件が売れてないことを顕著に示している。

1年前は、マンションを売り出せば、市場で白菜を売るように売れていたというが、今は、買いたくても買えない状況になっている。2件目3件目の住宅の購入について基本的に販売停止に近い状況であり、お金を貸したい銀行も融資できない。当初は、きっと何かの抜け道があるだろうと思われていたが、今回は、なかなか抜け道を探すのも難しいようだ。

しかし、大連市ではまだまだ不動産開発は進んでいる。街の中には、建設中の高層マンションやオフィスビル、ホテルなどが目につく。郊外には、大規模な都市開発や観光地には別荘開発などが今も進んでいる。現在、竣工したマンションも、人が住んでいるような雰囲気がしないものが多く、投資物件として購入だけされた空き部屋が数多い。

2011年上半期、大連市の不動産関連企業の設立件数が去年同期比289社減の607社で、うち不動産仲介業は41%、212社の大幅減となった。ここにも不動産取引抑制策の影響が明確に現れている。

このまま今の住宅政策が続けば、資金ショートしたディベロッパーが倒れ、その影響で銀行も危なくなるのではないかと思えるが、情報統制が厳しい中国では、悪い話は世の中には出てこず、日本のバブル崩壊のようにバタバタとドミノのように倒れることはないだろう。

中国政府は、今、誰を犠牲にするのか品定めしているように思えてしかたがない。住宅を投棄の目的にした富裕層の購入者なのか、それで莫大な利益を得たディベロッパーなのか、それとも彼らに資金を供給した銀行なのか。

次に、住宅政策が緩和されるか、さらに厳しく規制されるのかで政府の考え方が少し見えてくるだろう。いずれにしても、中国の不動産バブルがどうはじけるかは、これからも世界が注目し続ける大きな経済問題だ。