

たかがマイホーム、されどマイホーム

今年、中国の消費市場で一番話題が多いのは、やはりマイホームの購入だろう。また、中国にも流行語大賞があるなら、2006年に第1位に輝くのはおそらく「房奴」という言葉であろう。「マイホーム奴隷」とでも訳すのだが、要するに日々、住宅ローン返済に追われているマイホーム購入者を皮肉った言葉なのである。一旦、ローン返済が重荷になると、旅行などの余暇を楽しむことができなくなり、失業や病気への心配に日々囚われ、せつかく念願のマイホームを手に入れたにもかかわらず、そのマイホームの奴隷になっているのはまさに歯痒い現実である。

月々のローン返済額が月収の3分の1を超えると、返済リスクが高いだけでなく、生活水準の低下も避けられないと一般的に言われているが、現在の中国の不動産購入者の状況はどうであろうか。人気ポータルサイト「新浪」はローン返済についての調査を実施し、約1万5000人のマイホーム購入者から回答を得た。その結果をみると、91.1%の者はローンを組んでおり、そしてこうしたローン返済者の中、31.75%の者は、月々のローン返済額が月収の50%を超えているのだ。

表 月収に占めるローン返済の比率（新浪調査、06年4月）

月収の 20%~50%	⇒	54.1%
月収の 50%以上	⇒	31.8%
月収の 20%以下	⇒	14.1%

今から約10年前、中国政府が住宅改革を断行し、国有企業が社員に住宅を提供するという「住宅配給制度」に終止符が打たれた。不動産開発やマイホームの購入が、内需拡大の重要な牽引役として期待されるなか、銀行も住宅ローンのサービスを始めた。しかし、負債までして消費するという習慣はそれまでの中国人にはなかったため、当時、住宅ローンは消費者にとってはまったく相手にされない存在だった。

だが、中国における住宅ローンの総額は1997年の200億元足らずから、2005年の1兆6000億元に上がってきている。わずか8年間に住宅ローン総額が80倍になった背景には、ローンに抵抗のない若い世代がマイホーム購入の主役として成長してきたという事情がある。2005年年初に北京市が発表した資料によれば、同市のマイホーム購入者の主力は20~30代となっているのである。

北京市統計局のデータによれば、2005年北京市の新築住宅の平均価格は1平米当たり6725元（約10万円）となっている。北京や上海では、20代の若いホワイトカラー層の月収はせいぜい数千円。60平米のマイホームを購入しようと思っても、今の給料だと他の消費を一切せすにしても10年間の貯金が必要となる。若者にしてみれば、マイホームの夢を実現するにはローンを組む以外に方法がないというわけだ。不動産賃貸がまだそれほど発達しておらず、それに不動産価格が今後も上昇すると一般的に思われるなか、20代そこそこの若者もみなマイホーム購入に手を出しているのだ。

若者のマイホーム購入は多くの場合、個人の消費行動というよりも、親などを巻き込んだ大家族の集団行動となっている。一人っ子世代が結婚してマイホームを購入する際、双方の親が頭金を負担している場合も少なくはない。

不動産ブームは関連消費を促進する面もある。最近、大都市の新築マンション周辺の家電量販店では大画面薄型テレビの販売が好調のようだが、それは中国の新築マンションはたいてい広いリビングを設けており、大画面薄型テレビが一番似合うインテリアといわれ、どんどん買われているからである。しかし、住宅ローンという重荷は他の消費を抑制する面も看過してはならない。夜にバーを歩き回り、週に何回もフィットネスクラブに通うという都市生活をエンジョイしてきた若者も、マイホームを手に入れるやいなや、こうしたライフスタイルと決別せざるをえない。月収の大多数がローン返済に注ぎ込まれているため、それ以上の余裕が持てなくなるからだ。

新浪の調査によれば、マイホーム所有者の77.9%は、ローン返済の負担に「圧迫」され、生活の質が低下したと認めている。自他共に「房奴」と認める者は、マイホーム購入者の大多数のようだ。せつかくマイホームを手に入れたものの、思いもよぬ重荷を背負わされ、余暇を楽しむことができなくなり、日々仕事のプレッシャーにさらされながらも、簡単には転職できない。生活の質が低下するだけでなく、ローンの返済額が高ければ、当然ながら貯金額の低下にもつながる。いざ病気となればその治療費用をどう捻出するか、子供ができたならその教育費用はどう賄うのか、さらに高齢社会化が加速している中国では、一人っ子の若者は将来、少なくとも1人は2人の親の世話をしなければならぬ。親の介護もそのうちに現実問題として直面せざるをえない。こうした諸々の精神的重荷を目の当たりにして、マイホームを購入した後、うつ病になってしまう者も現れているほどだ。

中国社会科学院の調査によれば、2003年に上海と北京の2都市における世帯負債率はそれぞれ155%と122%に達し、同じ時期の米国の115%を上回るようになっていく。内需拡大の起爆剤として導入された住宅市場は、高成長を担い、関連消費の拡大にも繋がったが、しかしその価格が異常に高騰したが故に、逆に他の消費を抑制し、経済上のリスク要因となってしまっている。まさに「たかがマイホーム、されどマイホーム」なのである。

キャストコンサルティング株式会社
代表取締役社長 徐向東

本資料の日訳文に関する著作権は弊社又は弊社に所属する作成者に属するものであり、本資料の無断引用、無断変更、転写又は複写は固くお断りいたします。

また、本資料は、原文解釈のための参考に供するためにのみ、作成されたものであり、法令に対する解釈、説明及び解説等を含むものではありません。

ん。翻訳の正確性を含むがこれに限らない本資料に起因する問題について、弊社、弊グループ及び弊グループに属する個人は一切の責任を負いません。

Copyright (C) CAST Consulting Co., Ltd. All rights reserved. No reproduction or republication without written permission.
