

中国の不動産危機

写真は中国東部の江蘇省南京にある恒大の住宅地。中国の不動産危機が深刻化している(AERA9月4日号)。

表題に関心があるので、読売新聞8月28日朝刊を抜粋する。中国の不動産危機が正念場を迎えている。不動産業界で昨年売上高首位だった「碧桂園」がデフォルト(債務不履行)寸前に陥り、金融業界で警戒感が高まっている。不安を背景に資金の流れに目詰まりが起きれば、中国経済は大きく減速するだけに共産党政権は難しいかじ取りを迫られる。



中国では、大規模工事が中断し、中国語で「鬼城」と呼ばれるゴーストタウンが随所で見られる。工事中断は国内の全住宅計画の4%に当たる2.3億平方メートルに上るとされる。停滞の背景は、中国における不動産市況の急激な悪化だ。中国政府は2020年8月、不動産各社の過剰な開発競争に歯止めをかけるため、不動産会社に借り入れ上限を設けた。

しかし、規制を機に、巨額の借り入れでマンションなどを開発し、完成前に物件を売却して得た資金を再び開発に回してきた各社のビジネスモデルが立ち行かなくなった。不動産大手の10社と、米国で連邦破産法第15条の適用を申請した中国恒大集団を合わせた負債総額は、22年末時点で約10兆元(約200兆円)と、中国の国内総生産(GDP)の1割弱に上る。恒大が27日発表した23年1～6月期連結決算は最終利益が330億元(約6600億円)の赤字と、なお、苦境が続く。大和総研によると、上場する不動産大手の半分以上がデフォルトに陥っているとみられる。

今月に入って動揺が広がったのは、碧桂園が上旬、期日通りに米ドル建て社債の利払いができないと表明したことだ。利払いの先送り、現状ではデフォルトしていないが、猶予期間までに資金が手当てできなければ、市場の信頼は一段と低下する。中国本土で開発を手がけるマンションは約3100に上り、恒大の4倍の規模だ。

中国では、地方政府が土地の使用権を不動産会社などに売却しているほか、インフラなどの開発を手がける。不動産分野は裾野が広く、不振が続けば建設や鉄鋼、家電など幅広い業界に影響を与える。不安を背景に中国内で資金の目詰まりが起きれば、多くの中国企業で経営が悪化する。

米国を震源とした2008年の金融危機リーマン・ショックは、安全とされた金融商品が相次いで無価値となって、金融市場の疑心暗鬼につながった。製造業などの実体経済にも波及し、日本経済も輸出が停滞して打撃を受けた。

日本の対中貿易取引は22年の輸出入総額で44兆円近くに上り、全体の2割を占める最大の貿易相手国だ。大和総研の斎藤尚登氏は、「中国初の金融危機が発生してもおかしくない。今後の不動産不況の行方に細心の注意を払う必要がある」と指摘する。

(2023年9月5日)