

住宅ローンの条件緩和

田中 修

はじめに

7・8月の住宅指標が悪化し、近々7-9月期 GDP 成長率の発表と党4中全会を迎えることもあり、人民銀行と銀行業監督管理委員会は、「住宅ローンサービスをさらにしっかり行うことに関する通知」を出した。本稿では、措置の概要とメディアの論調を紹介する。

1. 措置の概要

①自ら住む1軒目の一般住宅をローンで購入した家庭

ローンの最低頭金の比率を30%、ローン金利の下限を貸出基準金利の0.7倍とする。具体的には、銀行がリスク状況に応じて自主的に確定する。

従来と変更なし。

②1件の住宅を所有し、かつ既にこれに関する住宅ローンを完済している家庭

居住条件を改善するため一般分譲住宅を購入する住宅ローンを再度申請した場合には、銀行は1軒目の住宅についてのローン政策を執行する。

これにより、最低頭金比率は60%→30%、ローン金利の下限は貸出基準金利の1.1倍→0.7倍に軽減される¹。

③住宅購入制限措置を既に取り消したか実施していない都市において、2軒以上の住宅を所有し、かつ既にこれに関する住宅ローンを完済している家庭

住宅購入のローンを再び申請した場合には、銀行は借入者の償還能力・信用状況等の要因に応じ、頭金比率・ローン金利水準を慎重かつ周到に確定する。

従来は、3軒目以上の住宅ローンは暫時停止されていた。

④銀行は、当該地域の都市化発展計画に基づき、政策条件に符合した他の土地の住民に対し、住宅ローンを提供できる。

従来は、他の土地の住民への住宅ローンは厳しく制限されていた。

⑤銀行は、貸出審査の周期を短縮し、ローン金利を合理的に確定し、庶民の家庭が自ら住む1軒目の住宅、及び自ら住む改善タイプの住宅のローン需要を優先的に満足させなければならない。

2. メディアの論調

(1) 人民日報 2014年10月1日

①交通銀行 連平チーフエコノミスト

近年、住宅価格の速すぎる上昇を抑制するため、関係方面は一連の需要抑制措置を打ち

¹ 人民日報 2014年10月1日。

出した。今年初め個人住宅ローンには、審査がかなり厳しく、貸出の速度がかなり遅く、金利引上げがかなり大きい等の問題が存在したことも、一定程度需要を制約した。

一面において、2軒目の住宅の頭金比率と住宅ローン金利政策は、改善タイプの需要に基づく住宅購買能力を大幅に引き下げた。他方で、「不動産とローンを共に認定する」²という現在の政策は、ローンの記録があるが住宅を所有していない家庭のローン申請を2軒目と誤って認定し、改善タイプの需要を阻害していた。

通知は個人住宅ローンの金利・審査時間について調整を行っており、庶民の家庭の合理的な住宅ローン需要とりわけ自ら住む需要を支援するものであり、民生改善にとって積極的意義を有する。

他方で、国家消費の発展を大いに奨励・支援している。2013年、わが国の1人当りGDPは約6767ドルであり、そのうちウエイトが最も大きい消費支出は住宅消費である。わが国の庶民の住宅消費観念は、この構造が長期に変わることはなく、将来のハードな需要・市場の潜在力は小さくない。同時に、改善タイプの住宅需要も、消費の伸びに持続的でとぎれることのない動力を提供している。通知は、個人の住宅購入への金融支援強化を通じて、一般家庭の住宅購入需要を満足させ、前期の政策によって抑制されていた需要を顕在化させることに資するものであり、消費促進にとってかなり好い推進作用をもたらすものである。

1軒目につき、通知は頭金比率を変えていないが、金利の0.7倍の下限を強調している。年初、ローンの限度額は制限されていたため、銀行は金利によって量を補い、住宅ローン金利をかなり大きく引き上げた。多くの都市の住宅ローン金利のピークは既に過ぎており、各銀行はあまねく住宅ローン金利を引き下げているが、金利の大部分は基準金利以上である。今回下限を0.7倍とする規定は、住宅ローン金利の低下を促進し、ハードな住宅購入需要のコストを引き下げるのに資するものである。

②中原不動産 張大偉チーフアナリスト

ここ10年余り、ローンはずっと業界関係者及び一般の住宅購入者が市場を判断するカギとなるシグナルである。今回の中央銀行・銀監会の住宅ローン政策の調整は、緩和の程度が事前の市場予想であった「不動産所有の有無は認定するが、住宅ローンの記録の有無は認定しない」をはるかに超え、基本的にこれまでの住宅ローン政策を全面的に緩和するものであり、市場に対するシグナルとしての意義は非常に大きい。

今回打ち出された政策は市場のコンフィデンスを奮い立たせ、不動産市場の下落を止める可能性があるが、反転上昇の程度はあとに続く貸出の状況を見なければならず、もし再び方向を定めた、或いは全面的な預金準備率引下げが出現すれば、不動産市場はかなり速い反転上昇が起こる可能性がある。

² 家庭名義で不動産を所有しているか、住宅ローンの記録があるか、の2つを認定し、どちらか1つにでも該当する家庭は1軒目の住宅ローン政策を受けられないという政策。

通知の要求に基づけば、1軒目のローンを完済していれば、次のローンは1軒目と見なされることになる。不動産市場からすれば、この政策により、これまで政策的に抑制されてきた改善タイプの需要が貸出政策の制限を受けないこととなり、**市場で少なくとも30%の住宅購入可能な人々が増えると予想される**³。銀行からすれば、これらの顧客は優良な顧客に属する。もし銀行がこれらの顧客に1軒目の貸出政策を執行し、金利を上げなければ、全面的に市場の下落を止めることが可能となる。**不動産市場が2012年のように反転することは大変難しいが、成約量が底を打って反転上昇することは期待できる。**

また、以前は3軒目以上のローンは禁止されていた。今回の緩和政策は全国各地の購入制限緩和政策と組み合わせあって、住宅投資需要の促進に資する可能性がある。

(2) 新京報 2014年10月1日

①住宅ローンを完済すれば、次のローンは1軒目と見なされることについて

これまで、北京地区では、ずっと「不動産とローンを共に認定する」という基準に基づき執行してきた。新政策が出て後は、これまでの小さな住宅を売り払い、ローンを返して少し大きな住宅に住み換える場合は1軒目の住宅と見なされるので、プレッシャーがかなり軽減される⁴。

②貸出基準金利の0.7倍の金利は難しい

これは決して新政策ではない、この前から1軒目の住宅の金利の下限はずっと基準金利の0.7倍であった。2010年の不動産コントロールの後、0.7倍は基本的に消失した。現在、北京地区の1軒目の最低金利は基準金利の0.95倍にすぎない。

銀行関係者は9月30日、「0.7倍は下限にすぎず、大部分のローン金利はそれほど低くない。低くしたら銀行は損失を被るからだ」と述べた。民生証券の管清友マクロ・アナリストは、「金利0.7倍を重ねて言うことの意義は大きくない。現在銀行は住宅ローンに対して基本的に基準金利を実行しており、自由に金利を決めるシステムの下で住宅ローン金利は下限に届く可能性は大きくない」とする。

現在、貸出基準金利は6.55%であり、0.7倍では4.585%となる。

③2軒目の住宅については、ローンの有無を認定するが、不動産の有無は認定しないことについて

この新しさの意味は、いくつ住宅を所有していても、ローンが完済されていれば1軒目の住宅として認定できるということであり、この政策については議論も大きい。この政策はハードな需要に直接対応するものではなく、不動産への投資家に有利である。しかし、不動産投資がかなり多い北京・上海・広州・深圳地区では購入制限をまだ取り消していないので、この政策は当面影響がない。

³ ゴチックは筆者。

⁴ 王という女性の談話として紹介されている。

④ 5カ月の駆け引きの末、中央銀行は「市場救済」に乗り出した

4月28日、広西の南寧が住宅購入制限を開放したのが、市場救済の第1弾である。その後、杭州・紹興等が次々に関連政策を打ち出し、2軒目の頭金比率を引き下げ、住宅ローン金利を更に優遇し、銀行に対して住宅ローン政策を緩和するよう訴えた。しかし、地方政府は住宅ローン政策を左右できないため、打ち出した金利優遇は実際には実施されていなかった。

事実上、中央銀行は口では1軒目の住宅を支援する態度を表明していたが、作用には十分限界があり、個別都市の住宅ローン政策は緩和されず、むしろ引き締め、不動産市場は全体として低迷状態にあった。5カ月の駆け引きを経て、監督管理部門はついに実質的な市場救済を始めたのである。

経済評論家の余豊慧は、「中央銀行と銀監会が不動産融資を緩和した程度は、市場の予想を大きく超えており、さらには**投機的需要を放任したものである**」とする。

しかし、民生証券の管清友マクロ・アナリストは、「改革の堅塁攻略の時期には、安定したマクロ環境が必要であり、失速のリスクが出現したり、危機を利用した改革の強要が出現することは希望しない。もし不動産がソフトランディングすれば、中国経済はハードランディングのリスクを回避できる。**現在の政策方向は、これまでの行き過ぎた引締めを修正するものであり、全面緩和と理解すべきではない。**将来の方向を定めた安定成長がなお主たる基調である」としている。

⑥住宅購入制限緩和の状況

これまで、**住宅購入者の資格制限は、46都市のうち、全国42都市で開放されているが、北京・上海・広州・深圳の4つの第一線都市はなお購入制限を執行している。**しかし、行政手段の退出は、決して不動産市場の回復をもたらしてはいない。中原不動産研究センターの統計データによれば、9月1-28日の54の主要都市で住宅の契約が約18.80万件結ばれたが、8月に比べ基本的に横ばいであり、軽微な上昇があるだけで、「金の9月」の不動産市場はさえない状況である。

これまでの住宅購入制限緩和の例は次のとおりである。

4月28日 南寧、5月5日 寧波、6月19日 温州、6月26日 フフホト、7月10日 済南、7月14日 南昌、7月17日 上海黄浦・瀘湾・徐匯地区、7月19日 蘇州（一部緩和）、7月23日 海南、8月初 杭州、8月15日 アモイ、9月21日 南京、9月27日 珠海、9月29日 蘇州（全面撤廃）、9月30日 三亜

（10月3日記）