

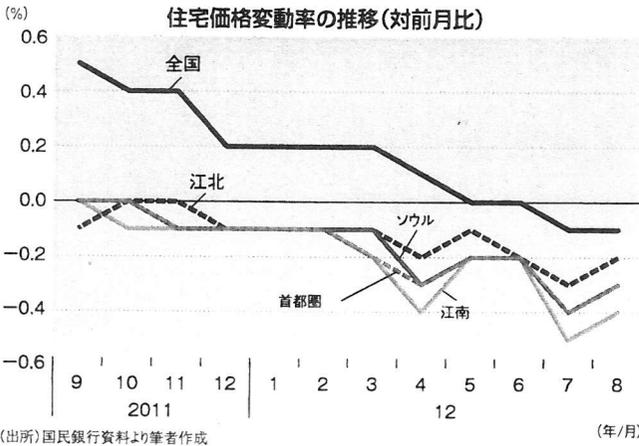
崩壊する住宅神話

特異な賃貸システム行き詰まり 表面化する住宅貧乏物語

個人間の貸借というアングラマネーで成長した韓国の住宅市場。価格下落で転機を迎えている。

井村 進哉

(中央大学教授)



リーマン・ショック後の韓国の住宅・不動産市場は、中国を含む世界経済停滞のもとでこれまでの「住宅神話」が崩れ、重大な転機を迎えている。

1997年のアジア通貨危機に襲われた韓国経済は、国際通貨基金(IMF)管理下の「改革」を経てV字回復を遂げた。2000年代には、ソウルの一部などで年率30〜40%の住宅価格上昇がみられ、かつてない住宅景気に沸いた。

だが07年にピークを打った住宅価格は、李明博政権の4年間に首都圏

では4・9%上昇したとは言え、今夏以降、全国平均で初めて下落に転じた。とくに首都圏では11年後半から価格下落が続いている(図)。また年間の新築着工戸数もソウル、仁川などでは12年に入って急減している(表)。

住宅価格の上昇に伴う売却益を目当てにローンを組んで住宅を取得した層は、住宅価格の下落とローン返済に窮する「ハウス・プアー(持ち家貧乏)」の状態に陥り、米国のサブプライムローン問題を彷彿とさせる。さらに持ち家の購入を諦めた賃貸住宅居住層も「チョンセ(賃貸)」と呼ばれる賃料(敷金)が李政権4年間で25%も上昇し、「レント・プアー(借家貧乏)」と呼ばれる住宅貧乏物語が語られている。

こうした背景には、韓国の住宅不動産市場に特有の経済・金融構造が影響していると思われる。

住宅すぐろく人生

韓国は5000万人弱の人口の約半数がソウルと周辺の衛星都市に集中する一極集中のもと、慢性的な住宅不足に陥り、地域ごとに

2012年4月の住宅着工戸数は急減

(単位:戸)

	2012年4月	対前年比増減率	12年1~4月	対前年同期比増減率
全国	42,175	2.5%	141,845	27.0%
首都圏	17,269	-18.1%	58,928	1.4%
ソウル	6,109	-42.5%	23,459	-7.0%
仁川	737	-47.6%	7,399	-1.5%
京畿道	10,423	15.1%	28,070	10.6%
首都圏以外	24,906	24.1%	82,917	54.8%

(出所)韓国国土海洋部資料より筆者作成

価格規制を実施せざるを得ないほど上昇圧力が強い。

背後にあるのは、財閥を中心とした輸出依存度の高い成長構造と地域・階層の格差構造だ。80年代以降の急成長は、政府によるトップダウン政策、財閥中心の「パリパリ経営(猪突猛進型経営)」に主導され、鉄鋼、造船、自動車、電機などの輸出依存型モデルに支えられてきた。そうした状況下で形成された住宅不動産市場は、極端なソウル一極集中を招いた。アジア通貨危機を経た00年代以降もなお、慢性的な住宅不足と強い価格上昇圧力が続いていた。