

香港における賃貸住宅事情

0 概要

このレポートでは上海における賃貸住宅の実情とそういった事情を受けての香港人の暮らし、問題点や今後について述べていくものとする。

1 香港の異常なまでに高騰した不動産価格

香港の賃貸事情を考える際、絶対知っておかなければならないことは香港の不動産が世界でもトップクラスの価格を誇ることである。

28平米ワンルームのマンションでも賃貸料が約10万円近くかかり、香港人の平均月収が約15万ということを考えると、家賃がいかにか高いか理解できるだろう。

その背景に、香港が世界有数の人口密集地であることが挙げられるが、なんと香港の人口密度は東京の1.5倍以上にもなり、世界4位の人口密集率を誇る。

日本不動産研究所の調査結果によれば、港区元麻布の高級マンションの価格を100とし、香港のマンションと価格水準を比較すると後者はなんと232.5となる。つまり、香港で普通のマンションを借りようとするだけで、日本で高級マンション2部屋を借りる以上のお金がかかってしまうという計算だ。

2 香港人の暮らし

このような異常なまでの不動産価格をふまえ、香港人は以下のような苦しい暮らしを強いられている。

まず一般的なのが、両親と同居すること。

香港では収入がまるまる家賃に消えてしまうのを防ぐために、結婚したのちも両親と暮らす家庭も少なくないという。狭い家に義両親と暮らす心苦しさは計りしれないだろう。

また、2段ベッドや3段ベッドを活用するなど空間を3次元的な面でも有効活用することも多い。

そのためほとんどの香港の家ではものが高く積み上げられおり、以下の写真を見ていただくとわかるが、空間的な閉塞感が強く感ぜられる。

この部屋がキッチン・リビング・ダイニング・寝室などあらゆる役割を担っているというのだから驚きだ。



さらに、自分の両親や義両親と家を共有するのを避けたかったり、できるだけ家を広く使いたいと思った場合、家賃を確保するため両親が共働きすることが多い。

この場合、家事や子育てはフィリピンやマレーシアなどから出稼ぎに来ているメイドさんを雇って一応の解決を図っているが、せつかく家を広くするために共働きしているのに、メイドさんがいるせいで部屋が狭くなるというパラドックスも生じてしまっている。

3 不動産問題の原因と解決策・今後

こういった問題の原因として人口密集の他に政府が土地を管理していることがある。政府が土地を所有してしまっているせいで、土地使用の許可に時間がかかり、ただでさえ少ない土地を有効に生かしきれないのだ。そのために、部屋が供給不足となり不動産価格が異常なほど高くなってしまっている。

上で挙げたような部屋でさえ借りられない人が多く、入居待ちの人が後を絶たないという。

さらには香港が世界的にも主要な都市である点や、有数の金融センターである

点、英語で会話が通じやすいといった点から、日本をはじめ各地から進出してくる多国籍企業が少なくない。

これにより小さな土地に多くの部屋数が必要となり、香港には超高層の極細ビルが並ぶようになったが、それでも部屋供給問題は全く解決の糸口を見いだせていない。

また、政府が住宅事情の問題を甘くとらえているのも問題だ。

現在でも、不動産価格の高騰から家を持たない香港人が多く、マンションを借りようとした場合、平均3年も待たされたり、ホームレスが特に24時間営業のファストフード店などに何も買わず居座ったりする問題が多発している。

ところが香港では政府がこういった現状を把握しきれておらず、香港の実持ち家率が53%程度なのに対し、政府は80%を提唱しており、香港の住宅事情の実情と政府の認識の齟齬とがはっきりと数字に映し出されている。

こういった状況を改善していくため、政府は2036までに公共住宅の28万戸供給を目標としており、また、持ち家率向上のため、住宅ローンの支援もしているようだ。

こういった政策も手伝ってか、専門家らの間では香港の不動産は今後下落していくものという考えが広い。

しかし実はこういったことは以前からずっと言われていて、未だ大きく下がらない香港の不動産価格を見れば今後いつ香港人の生活が好転していくのか不明である

(1715 字)

参考

<http://karapaia.com/archives/52120787.html>

<https://youpouch.com/2014/12/22/242844/>

<http://shiodome.co.jp/hongkong/archives/382.html>

https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_00273/

<http://on-the-road.co/?p=9028>