

2011年9月25日

新時代における欧州の都市経済空間の変貌(3)～人口構造の変化と不動産価格高騰で深刻化する住宅問題～

パリクラブ通信 瀬藤澄彦

概要

フランスでは今、都市の住宅の存り方そのものが問われている。それは、欧州連合(EU)でも市民の最重要課題の一つとして位置付けられているが、EU加盟各国においてその違いが見られる。フランス大都市圏の住宅価格は上昇を続け、持ち家比率の停滞、世帯数の急増、賃貸住宅や社会住宅の伸び悩み、不動産資産の急騰、社会階層分散化の進行など、住宅問題解決にはまだまだ時間がかかりそうである。

<持ち家か賃貸か、国別の住宅事情>

欧州における住宅関連経費は、欧州社会住宅調整委員会(CECODHAS: Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social)の調査報告書によると、平均して家計の15～20%を占めている。しかし低所得層ではこの比率はもっと高く、家計を圧迫している。住宅政策は各国一様ではないが、総じて次の3点にあるといわれている。

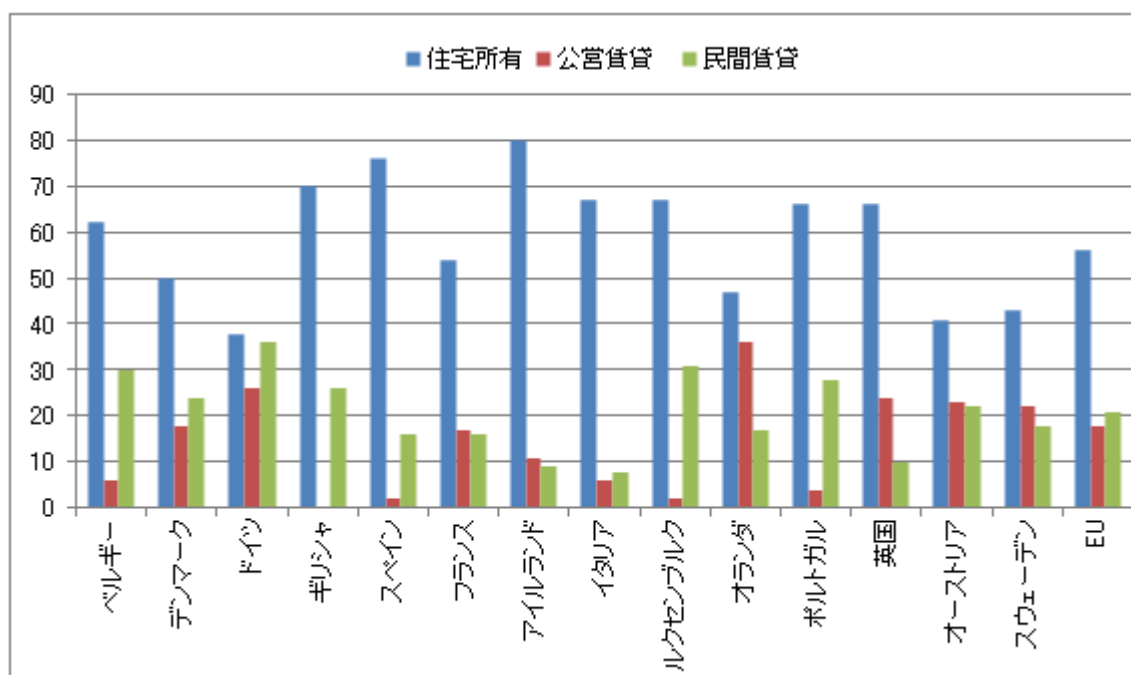
第一に低所得層の住宅取得を援助する、第二に住宅関連支出に対して優遇措置を施す、第三に住宅の改装、改築を援助する、である。国民に対して十分に家屋を供給できる住宅産業を育成するだけでなく、各世帯が実際に、それらの住宅を購入や賃貸によって得ることが大事である。そしてさらに国民生活の向上のために、住宅の質を改善することに努めなければならない(注1)。

政策のスローガンとは裏腹に、各国政府の多くはこうした目標を達成できずにいる。調査結果にあるように、欧州全体では総じて持ち家比率が賃貸のそれを上回っているが、ドイツ、デンマーク、オランダ、スウェーデンでは公的支援のある社会住宅や民間不動産会社による賃貸住宅の比率も高く、持ち家志向一辺倒でないことが分かる。これらの国では公営賃貸と民間賃貸を合わせると賃貸が住宅保

有を上回っている(オランダ、ドイツ)か、ほぼ同じ水準である(デンマーク、オーストリア、スウェーデン)。これに対してベルギー、ギリシャ、スペイン、フランス、アイルランド、イタリア、ルクセンブルク、ポルトガル、英国などの国々では、住宅所有が賃貸を上回っている。特にギリシャ、スペイン、ポルトガル、ルクセンブルクでは公営賃貸比率が極めて低水準であることが顕著である。国民の50%以上が住宅を所有する国はベルギー、ギリシャ、スペイン、フランス、アイルランド、イタリア、ルクセンブルク、ポルトガル、英国である。

このように同じ欧州といっても住宅の保有形態は、国ごとに賃貸、所有、双方の組み合わせという三つのグループに分類されることが分かる。

【表 欧州各国の住宅事情 保有形態別構成比%】



Mode d'occupation: CECODHAS; Coûts: Stephens (1996)より筆者作成

注1 Politique de logement en Europe CECODHAS

<持ち家推進はサルコジ大統領の選挙公約>

フランスでは、国民の持ち家政策がサルコジ大統領の選挙公約の目玉の一つであった。2007年の大統領選挙後のフィヨン内閣の重点課題としては、持ち家政策

が、雇用確保、購買力向上、医療制度改革、年金改革、教育改革に次ぐ 6 番目のもので、住宅専属の担当大臣を新設するなど政策推進に力を入れてきた。そういった政府の意気込みにもかかわらず、住宅建設と持ち家推進は容易ではない。

政府は 2011 年 9 月 7 日、経済緊縮予算の一環として居住用住宅以外の住宅不動産価格値上がりに対する租税優遇措置の見直し修正策を発表した。政府は税収確保のためと言うが、これによって市場での不動産取引が急減して、地方自治体の重要な財源となっている不動産譲渡所得税の減収につながって、これがひいては地方税の引き上げになっていくことが早くも懸念されている。

フランス公証人協会と INSEE (フランス国立統計経済研究所) によると、2011 年の上期、住宅価格は全国平均で第 2 四半期で 7.7% も上昇した。パリ首都圏のイル・ド・フランス地域圏では 13.5%、パリ市内では 22.5% と急騰した。実にこの 2 年間で 40% の値上がりである。しかし 7 月、首都圏の不動産は 228 カ月ぶりに小幅ながら 1% の下落。20 年間で最高の値上がりを記録した価格水準と、来年 2 月 1 日からの値上がり益課税措置強化による不安が広がり取引量が減少、物件の売り控えが懸念されている(注 2)。今や平均的収入のフランス人がパリに住宅を購入するのは、平均 1 平方メートル当たり 1 万ユーロにも達したという価格水準の高騰に加えて物件の出回りが少なくなり、ほとんど不可能になったとされている。



リヨン市 6 区のマンション建築 筆者撮影

政府は住宅問題を優先政策課題とするため、パリのみならずフランス全国において国民への啓発活動に努めようとしている。例えば、パリの中央官庁・住宅都市省、担当大臣と官房スタッフの半分に当たる 37 人の補佐官スタッフをリヨンに設置した臨時住宅政府に派遣。住宅政策に対する決意を見せた。また、全国低家賃公共住宅 (HLM) 会議、全国公証人会議、住宅産業推進会議、全国住宅問題協議会なども併催。

政府はフランス人の住居の 70% が持ち家になるように「社会住宅」と呼ばれる低

家賃の公的住宅 12 万戸を含め、毎年 50 万戸の住宅を建設する目標を掲げている。おとしの新規住宅供給戸数は 42 万件で、うち 10 万 500 戸が HLM であった。政府は数年以内には 50 万戸に近づけ、目標以上の数字に持っていく方針である。サルコジ大統領は選挙期間中から住宅取得減税を提唱して持ち家対策を政策の優先課題と公約してきた。政府の意向と異なり、世論調査機関 IFOP のアンケートによると 91% のフランス人は住宅取得が難しいと考えており、そのうちの 93% の人は政府に対して住宅問題に取り組むよう要請している。

注 2 Le Monde Argent 2011 年 9 月 11 日 (不動産特集号)

＜住宅問題の四つのポイント—若い世代の購入減少・増え続ける世帯数・賃貸社会住宅の伸び悩み・社会階層分化＞

全国住宅連合会のジャコモ会長は「フランスを持ち家国家にすることは緊急課題でない。とにかく国民全員が住宅を確保する方が先決だ」と政府の政策を批判する。フランスの住宅問題を複雑にする要因は次の 4 点である。

まず第一に 1990 年代以降、持ち家比率が停滞し始めたことが挙げられる。INSEE の数字によると、フランス人の持ち家比率は 1954 年から 2005 年までの間に、35% から 57% に上昇。しかしながら 1992 年以降、その伸びは大幅に鈍化し始めた。これは 30 歳以下の世代の住宅購入が減少し始め、持ち家比率が 1982 年の 16% から 2002 年の 12% に低下したことによるものと考えられる。

第二に、住宅不足がますます深刻化していることである。専門家の推計によれば、2005 年で 100 万戸以上の住宅不足となっており、1980 年から 2005 年までの年間平均住宅着工件数は、約 32 万戸で住宅需要を充足するに至っていない。総人口の伸びが停滞するのに、逆に世帯数は増加し続けている。独身者、離婚、高齢者などが増え続けた結果、世帯数は 1986 年の 2058 万世帯から 2002 年の 2477 万世帯へと変化。この 7 年間だけ取っても 419 万世帯も急増している。

第三には、こうした住宅不足をカバーする賃貸住宅と「社会住宅」の建設が十分でないことである。フランス人はドイツ人やスウェーデン人(それぞれ約 45%)と比べて持ち家比率は高いが、英国、イタリア、アメリカ、日本など(60~70%)に近い水準である。950 万戸と推計されている賃貸住宅は、住宅全体の約 38% で 90 年代から変化が少ない。これは 500 万戸といわれる民間住宅のこの分野での建設がほとんど進展しておらず、賃貸部門での「社会住宅」に依存せざるを得なくなっ

てきているからである。

しかしながら、社会住宅の着工件数もボルロー前労働大臣の促進措置があっても年間5万件にとどまっている。政府は財政赤字もあって大幅な支援措置を取れず、そのつけを地方自治体に回しているという批判もある。政府は近年、ドロビアン法などにより住宅購入の税制優遇措置などを講じたが、民間個人の住宅購入を援助するにとどまっている。住宅建設でも不動産価格が1999年比で2倍にも上昇して、用地の買収も難しくなりつつある。

第四はフランスの都市の階層分化が一層進行していることである。今や伝統的な意味の「都市」は消滅したともいわれる。都心部と郊外という二項対立、低所得移民層の集中する一部郊外の貧困地区化という図式などから社会学者エリック・モランによると6階層に分裂した都市になりつつある。移民階層系、労働者階層、下流中間階層、中間階層、上流中間階層、富裕層ごとに住宅の地理的ゾーンが固定して、互いが交流を拒否する。住宅問題に最も顕著にそれが現れて、住宅市場を流動性の無いものになっている。

※なお、本稿で述べた意見は全て筆者の私見である。

(執筆者プロフィール)

瀬藤澄彦

パリクラブ(日仏経済交流会)会員

諏訪東京理科大学、リヨン・シアンスポ政治大学院(SciencePo Lyon)講師。

早稲田大学法学部卒業後、ジェトロ入会。アルジェー、モンリオール、パリ、リヨンのジ

エトロ事務所長、次長。パリ ベルシー仏経済財政省・対外経済関係局・日本顧問。2001年

度フランス国家殊勲(オールドル・ナシオナル・ド・メリット)シュバリ工賞受賞。著書多数。

※この記事は、三菱東京UFJ銀行グループが海外の日系企業の駐在員向けに発信している会員制ウェブサイト「MUFG BizBuddy」に2011年10月17日付で掲載されたものです。