

## 中国の低価格住宅供給のインパクト

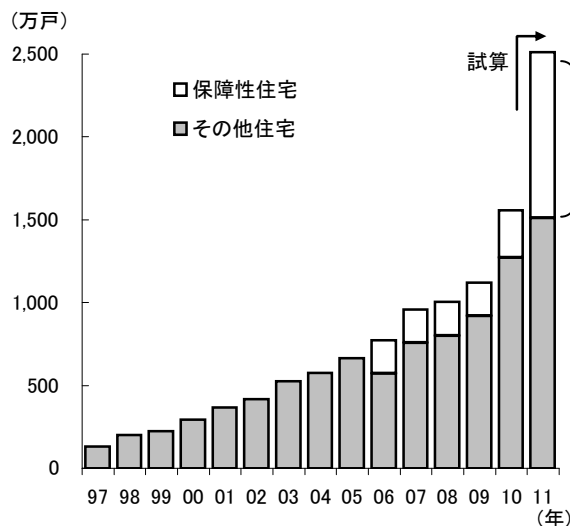
- (1) 中国政府は、住宅不足問題を解消するため、2011年に低所得世帯向けの“保障性住宅”（低価格の分譲住宅と賃貸住宅、バラック地区改造）を1,000万戸供給する計画（図表1）。
- (2) 2010年の新設住宅着工戸数を推計すると1,556万戸（図表2）。1,000万戸の保障性住宅はその64.3%に相当。計画が達成されれば、2011年の新設住宅着工戸数は前年比6割増の2,500万戸に。
- (3) 2010年の保障性住宅用地の供給実績が計画の5割にとどまったことを踏まえると、2011年の供給実績が計画を下回る可能性も。ただし、計画達成率を50%と仮定しても、2011年の新設住宅着工戸数は前年比3割増の2,000万戸に達する計算。この結果、低所得世帯の住宅不足問題は緩和に向う見通し。
- (4) 一部の大都市では、利上げや不動産価格抑制策により住宅市場に調整色が出始めているが、今回の政策は供給増要因となるため、今後住宅価格が下落に転じるリスクも（図表3）。

(図表1) 2011年の経済政策運営の目標

	2010年		2011年
	目標	実績	目標
実質GDP成長率	8%前後	10.3%	8%前後
消費者物価上昇率	3%前後	3.3%	4%前後
都市部新規就業者数	900万人以上	1,168万人	900万人以上
失業率	4.6%以内	4.1%	4.6%以内
政府財政バランス	1兆500億元の赤字	1兆元の黒字	9,000億元の赤字
M2の伸び率	17%前後	19.7%	16%
新規銀行融資(人民元)	7.5兆元	8.0兆元	コメントなし
保障性住宅の供給	580万戸	-	1,000万戸
保障性住宅用地の供給	6.58万ヘクタール	3.24万ヘクタール	7.74万ヘクタール

(資料)政府活動報告・政府予算案各年版、国家統計局、國務院、国土資源部をもとに作成

(図表2) 新設住宅着工戸数の推移



- (注1)着工戸数は着工床面積と1戸あたり床面積から推計。国家統計局によると、2010年の全国の新設住宅着工床面積は12億9,468万㎡。1戸あたり床面積は2005年の数値(83.2㎡)を使用。
- (注2)建設部によると、2010年の保障性住宅用地の供給達成率は49.2%。保障性住宅の供給戸数の達成率も同じと仮定すると、2010年の保障性住宅の供給実績は計画の580万戸×49.2%の285万戸。
- (注3)政府活動報告によると、2006～10年にかけて、保障性住宅の供給実績は1,100万戸。2010年に285万戸供給したとすれば、2006～09年に残りの815万戸を供給。そこで各年の保障性住宅供給戸数をそれぞれ204万戸と仮置き。
- (注4)その他住宅の着工戸数は、全体から保障性住宅を除いた値。2011年の値は1997～2010年までの年平均増加率19.0%を用いて先延ばし。

(資料)中国国家統計局、建設部、政府活動報告をもとに日本総研作成

(図表3) 新築住宅販売価格

	2011年1月		2月		3月		4月		5月	
	前月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比	前年同月比
北京	0.8	6.8	0.4	6.8	0.0	4.9	0.1	2.8	0.1	2.1
上海	0.9	1.5	0.9	2.3	0.2	1.7	0.3	1.3	0.2	1.4
深セン	2.0	3.1	1.0	3.2	0.0	3.1	0.7	3.1	0.4	3.7

(資料)国家統計局