

人口増加と都市化が同時進行するアジア新興国の主要都市では、軒並み大規模な住宅建設が進んでいる。日本企業にとって、かつては住設建材メーカーの製造拠点としての位置づけであったアジア新興国だが、今や住宅メーカーや不動産デベロッパーが積極的な事業展開を始めている。

アジア新興国における住宅需要は、急増する中

新興国 ABC

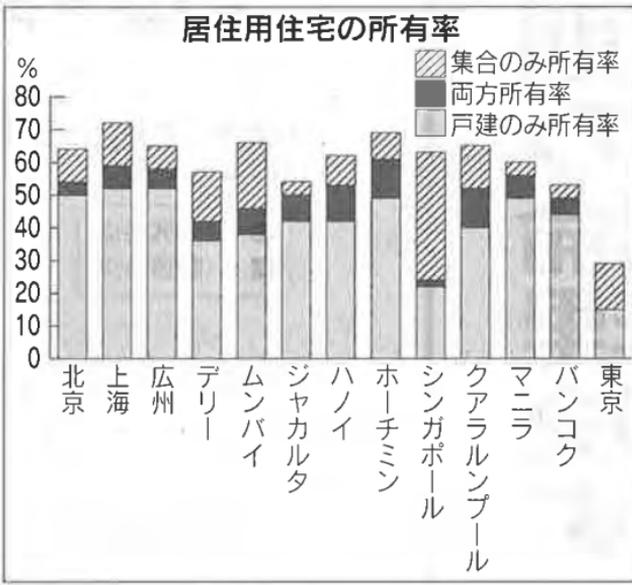
アジア主要都市消費者調査 ② 住宅

日本総合研究所 総合研究部門 シニアマネジャー 新角 耕司氏

間層（世帯可処分所得5千〜3万5千ドル）の住宅取得意欲に支えられており、日本の高度成長期と類似した状況にある。しかし、住まい方は家族のあり方や歴史的経緯によって異なる。

所得増、購入意欲強く

日本総合研究所が2013年11月に実施した「アジア主要都市コンシューマインサイト比較調査」の都市は最高71%（上海）から最低52%（バンコク）となった（グラフ）。



調査では、東京を含むアジア主要13都市の間層以上の消費者に対し、現在の住宅所有状況や居住形態、および将来の住宅購入意向や居住希望エリアを聞いた。調査結果から各都市の住生活実態と将来意向を見ていこう。

まず現在の居住実態を見ると、北京、上海、広州、シンガポール、東京では70%以上が集合住宅に居住しているが、他の8都市では60%以上が戸建に居住している。ただし住宅購入予算が最も高い都市と予算が最も低い都市（上海）を比較すると、上海は71%、東京は60%、北京は58%、シンガポールは57%、マニラは56%、ジャカルタは55%、ハノイは54%、ムンバイは53%、クアラルンプールは52%、バンコクは51%と、都市間の差は小さい。

日本勢も積極事業展開

ポールを除く東南アジア諸国連合（ASEAN）6都市では約半数以上が「1千万円未満」と回答しており、彼らの価格感度はまだ厳しい。

また、シンガポールを除く12都市では、今後郊外に居住したいと考える消費者の割合は、現在郊外に居住している消費者の割合よりも高い。背景には現在の住環境への評価の低さがありそうだ。

実際、都市部居住者の住環境評価のうち、「ごみ/衛生」「空気環境」「公園環境」に対する評価が低いほど、今後の郊外居住希望率が高まるという傾向がある。特に広州、ジャカルタ、マニラ、バンコクではこの傾向が顕著である。

一方で、郊外居住希望率が高まるにつれて、郊外へのインフラ整備や、住宅供給の確保が求められる。日本企業は、都市部よりも郊外に住宅を開発・販売する機会が増える。特に、郊外に住宅を開発・販売する際には、都市部よりも相対的に自然豊かな郊外に住宅を開発・販売する機会が増える。特に、郊外に住宅を開発・販売する際には、都市部よりも相対的に自然豊かな郊外に住宅を開発・販売する機会が増える。