日本総研 リサーチ・アイ
The Japan Research Institute, Limited
No.2011-147
2012年2月10日
http://www.jri.co.jp

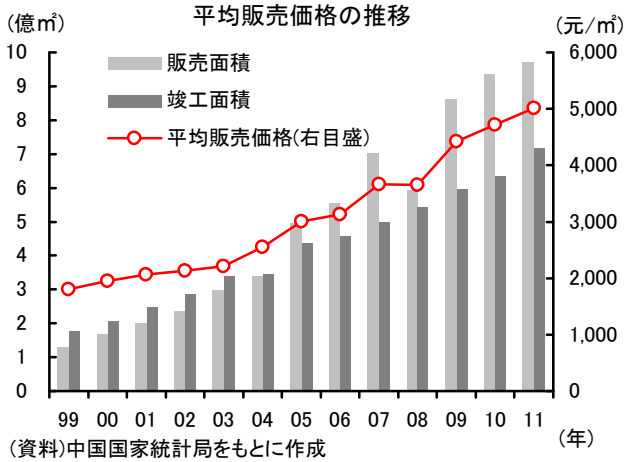
二極化する中国の住宅市場

（１）中国では2005年以降、住宅需要が急拡大。都市化を背景とした新規需要、住宅私有化や所得水準の上昇に伴う住み替え需要などの実需だけでなく、投資目的の需要拡大も背景。この結果、住宅価格の上昇ペースは2000年台後半に急加速（図表１）。

（２）もっとも、地域別にみると大きな違い。大都市の北京と上海、リゾート地がある海南省では、投資目的の住宅購入が増えたため、住宅価格が世帯年収の10倍超の水準まで上昇（図表２、３）。他方、中小都市の住宅価格も上昇したものの、所得増加に見合ったペースにとどまったため、住宅の年収倍率に大幅な上昇は見られず。

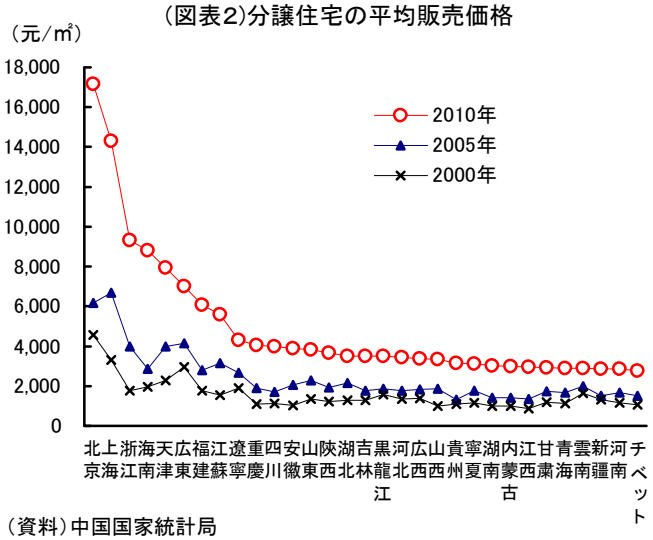
（３）以上を踏まえると、中央政府が打ち出している一連の不動産価格抑制策（図表４）は、北京・上海・海南など過熱地域を主たるターゲットにしていると判断可能。中小都市に対しては、過熱を予防するねらいはあるとしても、積極的な抑制策が講じられる公算は小。今後も、年収倍率が高止まりしている大都市・リゾート地域では住宅市場の調整が長期化するとみられるものの、中小都市の住宅市場は実需に連動して堅調な拡大を続ける見通し。

（図表1）分譲住宅の販売面積、竣工面積、平均販売価格の推移



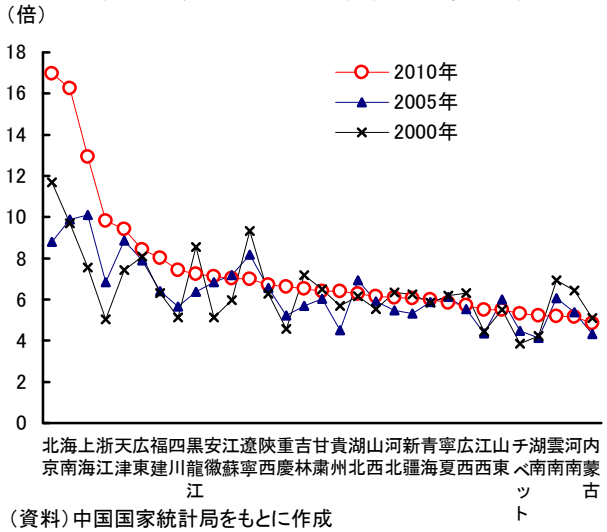
（資料）中国国家統計局をもとに作成

（図表2）分譲住宅の平均販売価格



（資料）中国国家統計局

（図表3）分譲住宅平均販売価格の世帯年収倍率



（資料）中国国家統計局をもとに作成
（注）平均販売価格／世帯年収。

（図表4）主要な不動産価格抑制策

年	月/日	内容
2010	1/10	住宅供給量の増加、不動産増値税の徴収の厳格化や2軒目の住宅ローンの頭金比率を引き上げ(30%→40%)などを通した不動産市場の安定策を地方政府や各政府機関に呼びかけ
	4/17	住宅ローン頭金比率の引き上げなど住宅価格抑制策を発表
	9/29	中国人民銀行、3軒目以降の住宅ローンの停止など住宅価格の抑制措置を強化
2011	1/26	不動産価格抑制策“新国8条”を通知。地方政府ごとの不動産価格抑制目標や低価格住宅供給増加、住宅購入の頭金比率の引き上げを要求。北京市、上海市は2軒目住宅や5年に満たない居住者を対象に購入制限令を発表、中小都市もその後導入
	1/27	上海市と重慶市、2軒目以上の住宅や高級分譲マンションに対し不動産所有税を導入
	3/5～14	全人代、低価格住宅の供給増加を地方政府に要請、2011年の供給目標は1,000万戸
	12/12～14	中央経済工作会議、不動産価格抑制策を堅持

（資料）中国政府各機関、各種資料をもとに作成
（注）日付は公表日

《ご照会先》日本総研　調査部　研究員　関辰一（seki.shinichi@jri.co.jp、03-6833-6157）