

中国の住宅市場動向と上海の景気動向について

岡山県上海事務所 小林和暁

(日中経済貿易センター上海事務所 所長)

中国の住宅市場動向

中国国家统计局が8月18日に発表した7月の新築住宅価格の動向は、全国70都市中64都市が前月比で下落しました。注目すべきは実需が多いとみられている大都市でも下落したことで、北京市(前月比1.0%下落)、上海市(同1.2%下落)、広州市(同1.3%下落)、深セン市(同0.6%下落)が軒並み前月比減となりました。ただし、前年の同月比では、いずれの都市も4~5%程度上昇していることから多くの住宅購入希望者が引き続き住宅価格は下落するとみており、住宅市場は今後も不透明な状況が続くと予測されています。

住宅購入制限制度

住宅バブルを押さえるため、数年来中国の多くの大・中都市で住宅購入制限政策が行われてきました。しかし、昨今の住宅価格の下落と需要の減退を受け、わずか2ヶ月弱の間に35都市が住宅購入制限の撤廃等を行いました。口火を切ったのは内モンゴル自治区の省都であるフフホト市で、住宅購入登記の際に持ち家数の証明を不要にしたのが発端です。7月10日に済南市(山東省)が制限の撤廃をして以降、多くの都市がそれに続き、最近では8月16日にハルピン市(黒龍江省)が撤廃しました。

中国各都市の住宅購入制限制度実行状況

住宅購入制限を維持している、または緩和しつつも維持している都市(10都市)	北京市、上海市、広州市(広東省)、深セン市(広東省)、三亜市(海南省)、珠海市(広東省)、南京市(江蘇省)、大連市(遼寧省)、銀川市(寧夏回族自治区)、西寧市(青海省)
住宅購入制限を撤廃した、または事実上撤廃した都市(35都市)	フフホト市(内モンゴル自治区)、済南市(山東省)、温州市(浙江省)、海口市(海南省)、昆明市(雲南省)、長沙市(湖南省)、武漢市(湖北省)、アモイ市(福建省)、蘇州市(江蘇省)、杭州市(浙江省)、ハルピン市(黒龍江省)など。

(2014年8月18日現在)

住宅購入制限を維持している都市は概ね大きく以下の3つに分けることができます。

- ①北京市、上海市、広州市、深セン市といった大都市で、人口流入が多くかつGDPの不動産に対する依存度が低い。
- ②三亜市、珠海市、南京市、大連市といった沿海部の都市で、不動産需要が減退しつつ

も価格は比較的堅調で、かつ外国人の需要も多い。

③銀川市や西寧市などの内陸都市で、もともと住宅購入制限の範囲や注力度が小さく、また流入人口も少ないため、制限による影響が小さい。

住宅市場の動向が不透明な中、②、③に区分される都市は近い将来、住宅購入制限を撤廃、もしくは緩和すると予想されており、①のような都市でも今後は部分的な緩和の可能性があるといわれています。また、住宅価格を維持する政策は、今後、政府機関による住宅ローン関連政策の発表や住宅ローン貸出規模の拡大、有利なローン商品の発売など金融機関を通じた刺激策を中心に進められていくとみられています。

上海の景気動向

当事務所が立地する上海市エリアでは、肌で感じる景況感が少し悪化しつつあります。しかし、これは現時点で住宅バブル崩壊による景気の悪化とは考えにくく、中国が高度成長から中度成長へ移行していく中での企業間の競争の激化、企業淘汰の始まりだと認識すべきです。日系企業の撤退の話もよく耳にしますが、一方で中国内需向け、特に一部の一般消費者向け商品の販売は好調で、大企業を中心に新たな工場建設や販売拡大のニュースがしばしば流れます。つまり企業単位、業界単位で勝ち組・負け組が明確になりつつあり、同時にボーダーライン上にある多くの企業では成長路線を確保すべく、様々な取組を行っています。中国企業やその他の外国企業に負けず、いかに内需を取り込んで

いけるかが上海における日系企業の基本的な認識となっています。

中国の住宅市場の先行きは不透明で、他国と比べてもいまだ堅調な中国経済に冷や水を浴びせることも心配されていますが、今後も中国の景気動向を見る一つの指標としてウォッチはしつつも、過剰反応による読み違いをしないよう注意したいものです。

店长推荐			为您·我做到			特惠房源			为您·我做到		
虹桥新城	595	虹桥世家花园	520	豫馨苑	480	豫馨苑	800	城宁花园	530	豫馨苑	740
虹桥世家花园	470	上海花城	430	武夷花园	520	大豪庭	550	兆丰花园	550	豫馨苑	510
虹桥世家	450	星火大厦	330	国都大厦	350	虹桥世家花园	360	中山公寓	550	虹桥世家花园	385
豫馨苑	380	清宁小区	126	宁康小区	125	同宁公寓	138	豫馨苑	237	豫馨苑	280

上海市内の不動産店の店頭広告

(2014年8月)