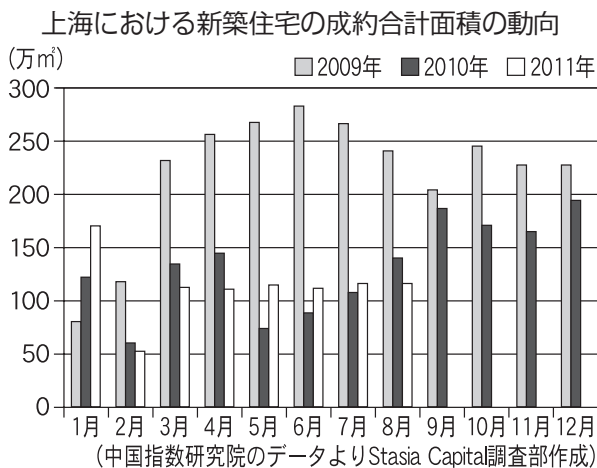




中国の住宅市場はいよいよ調整の傾向が強まってきました。上海を事例に、過去の成約数を見ながら現在の状況について述べます。

左の図表は、上海における新築住宅成約合計面積の動向です。緩和政策の影響から資金が一気に戻ってきた09年が飛び抜けていることがわかります。09年は好況だった



第12回 合計成約面積から見る住宅市場の動向

た07年と同様、新規供給面積より成約面積の方が多く、過去のストックからの成約となりました。

09年の成約面積は、新規供給面積と比べて約370万㎡多く、08年の差(約320万㎡)を超えました。市場に緩和のサインが見え

ると一気に過熱することを証明した年だったといえます。10年から

上海の不動産市場から投資資金引きあげる動き

購入戸数制限の影響大

開となり、5月にマクロ政策となるローン引き締めが行われたことで成約数が一気に落ちました(前月比約半減)。引き締めが続くとの見方が広がったことから、買い急ぐ動きも見られました。

11年は3月以降、毎月110万㎡程度の成約に抑えられてい

2月に発表された購入戸数制限(2戸保有する上海戸籍世帯は住宅を購入できない)が大きな影響を与えています。注目すべきは、毎月同じような数字が並ぶという珍しい現象が起きたということです。購入できるのは、これから初めて住宅を購入する世帯や住み替え世帯が中心であることを考えると、上海における実需向けの新築住宅に対する需要は、毎月100万㎡程度(1万戸程度)あると考

えられます。09年や10年の成約動向で見られた100万㎡以上の部分が、投資で不動産を購入したものが多く、現在、投資資金が住宅市場から引きあげられているということも予測されます。

10年9月以降、毎月150万㎡以上の水準で推移したので、今後、毎月100万㎡程度の成約が続く場合、前年同月比べ

スでマイナス傾向が顕著になります。成約が伸びないと、価格下落への圧力となりますので、市場全体で調整色が強くなってくるでしょう。

(毎月第4週掲載)

上海における新築住宅の需給動向

	新規供給面積	成約面積
2007年	2,151.9	< 2,688.3
2008年	1,871.6	> 1,554.5
2009年	2,276.9	< 2,643.9
2010年	1,742.4	> 1,581.1
2011年1月~8月	1,053.8	> 901.6

(単位: 万㎡)

(中国指数研究院のデータよりStasia Capital調査部作成)

限(2戸保有する上海戸籍世帯は住宅を購入できない)が大きな影響を与えています。注目すべきは、毎月同じような数字が並ぶという珍しい現象が起きたということです。購入できるのは、これから初めて住宅を購入する世帯や住み替え世帯が中心であることを考えると、上海における実需向けの新築住宅に対する需要は、毎月100万㎡程度(1万戸程度)あると考

安田明宏 氏

ステイジア・キャピタル・ホールディング調査部 研究員

関西大学社会学部卒業、インドネシア・スラバヤ国立大学大学院博士課程留学、名古屋大学大学院文学研究科博士課程単位取得満期退学

2006年、ステイジア・キャピタル・ホールディング入社

URL <http://www.stasiacapital.com>