

住宅用不動産 業界分析レポート

2024

THE BRIEF MARKET ANALYSIS REPORT ON RESIDENTIAL REALESTATE

MARKET
ANALYSIS

MCR



01. 不動産業界、住宅属性への回帰を加速

- 中国の不動産市場は以前からバブル化の兆しを見せており、住宅価格の高騰で住民の実需を十分に満たすことが難しく、住民の消費にクラウドディングアウト効果をもたらし、内需拡大につながらないなど、多くの生活問題をもたらしてきた。
- 2023年7月以降、2016年から打ち出された「住宅は住むためのものであり、投機のためのものではない」（以下では中国語の「房住不炒」と書く）というスローガンは主要な会議に関与していない。その代わり、2023年7月の中国共産党中央委員会政治局会議では、「大きな変化を遂げた中国不動産市場の新たな需給状況」の方向性について判断が下された。つまり、市場の変化に適応していないこれまでの需要側の制限的な政策は徐々に開放され、新たな状況に適応しなくなった基本システムはより大きな是正に直面することになる。

「房住不炒」に関する重大会議での主な論述

業界のポジショニング	「房住不炒」		中央経済工作会議	全国两会（全国人民代表大会・全国人民政治協商会議）	政治局会議（4月）
		2016	言及	言及なし	-
		2017	-	言葉遣い:住宅という住宅属性の厳守	-
		2018	言及	言及	-
		2019	言及	-	言及
		2020	言及	言及	言及
		2021	言及	言及	言及
		2022	言及	言及	言及
		2023	-	今後のガイダンスでは取り上げず、5年活動総括で取り上げる	言及

02. 中国共産党の「三中全会」、初めて不動産リスクの予防と解決を提起

- 中国共産党第20期中央委員会第3回全体会議が7月18日に閉幕し、「中共中央によるさらなる全面的な改革深化と中国式現代化推進に関する決定」が審議・採択された。会議のコミュニケには初めて「不動産リスクの防止と解決」が盛り込まれ、中央政府が現在の不動産問題を非常に重視していることが示された。
- その後の記者会見および「決定」において、中央委員会は、今後の不動産発展の方向性として「賃貸と購入の併用」、つまり「保障性住宅＋商品住宅」という新しいモデルを指摘した。
- 供給側では、保障性住宅の建設と供給を強化し、商品住宅については高品質な住宅の建設を奨励し、先行販売制度を改革する。その後の不動産供給に大きな影響を与える可能性のある土地制度の改革過程に注目する。
- 需要側では、都市と農村の融合発展を促進し、市民化の進展を加速させ、潜在的な需要を解放することを目指す。多様な改善的な需要への支援を強化し、制限的な政策は段階的に緩和される見込みである。

第20期「三中全会」の精神に関する記者会見における不動産に関わる表述

大きな影響力

中国の不動産市場は規模が大きく、広く関与しており、マクロ経済運営にシステミックな影響を及ぼしている。

調整中

現在の不動産市場は需給に大きな変化があり、市場は調整過程にある。

現状

最近、不動産市場は前向きな変化を遂げている。われわれは、ストックの消化と新築住宅の最適化を両立させ、新しい不動産政策をさらに実施・改善し、住宅供給保証をしっかりと行い、商業住宅と土地資源のストックを活性化させることを堅持すべきである。

フォローアップ

次の段階として、中国共産党第20期「三中全会」の精神を実行に移し、不動産発展の新しいモデルの建設を加速し、「高負債、高回転、高レバレッジ」という過去のモデルの欠点を解消し、大衆の新たな期待に応える「良い住宅」を建設し、実需と改良された住宅の需要をよりよく満たし、適切な融資、金融、税制、土地、販売などの基本制度を確立する必要がある。

発展の余地

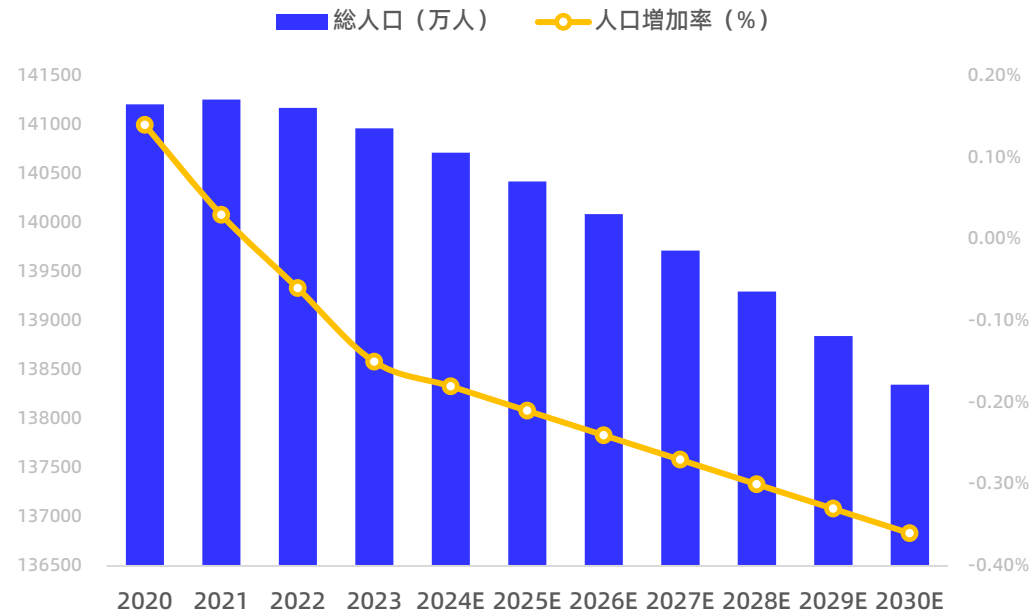
中国の新しい都市化は進み続けており、質の高い不動産開発の余地はまだ広い。

03. 不動産市場の縮小傾向

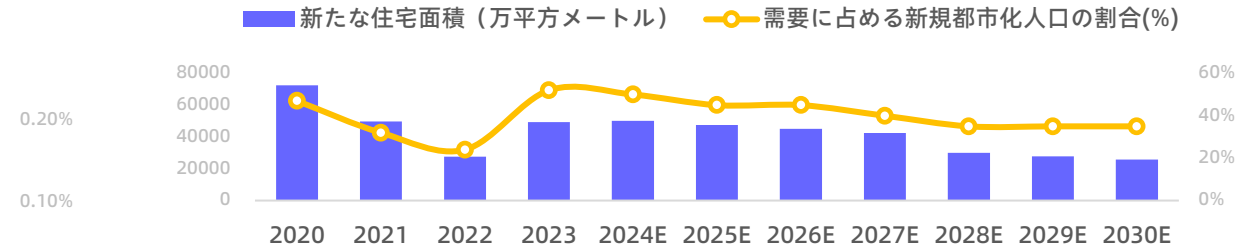
- 中国の都市化率は低く、人口はまだ増え続け、GDP成長率は5%前後を維持し、住宅改善需要はまだ存在し、一人当たりの居住面積にはまだ改善の余地がある。
- 政策調整による需要の先送り効果を考慮しない場合、都市化の進展が人口増加の鈍化を相殺し、2024年から2027年にかけて一人当たりの居住面積の増加率はほぼ安定を維持し、2028年には負の成長に転じると予測される。2030年には総量が2023年の78%に減少すると見込まれている。

住宅市場の需要予測

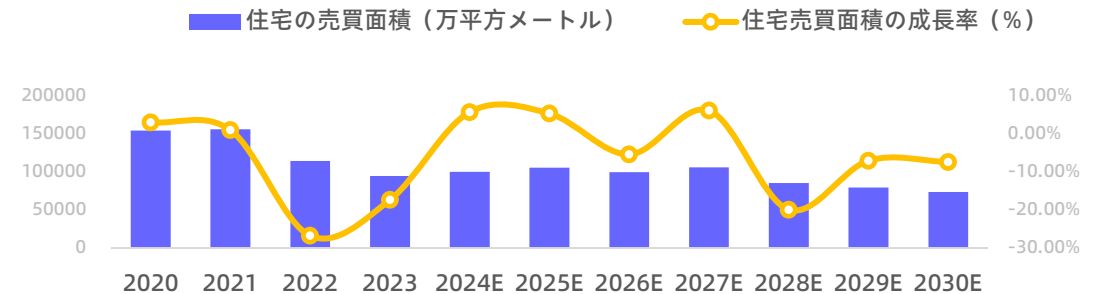
人口増加



新たな住宅需要



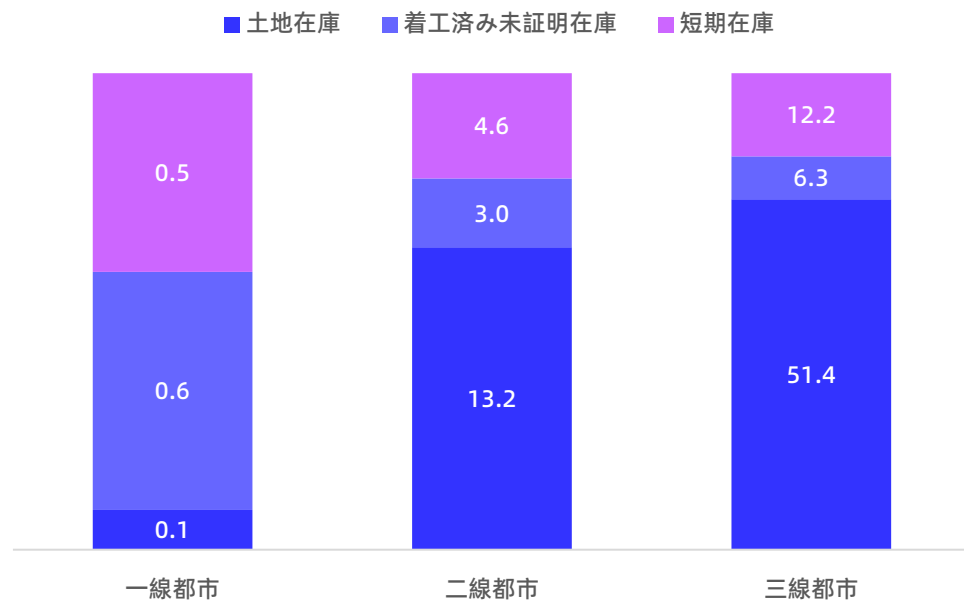
住宅の売買面積



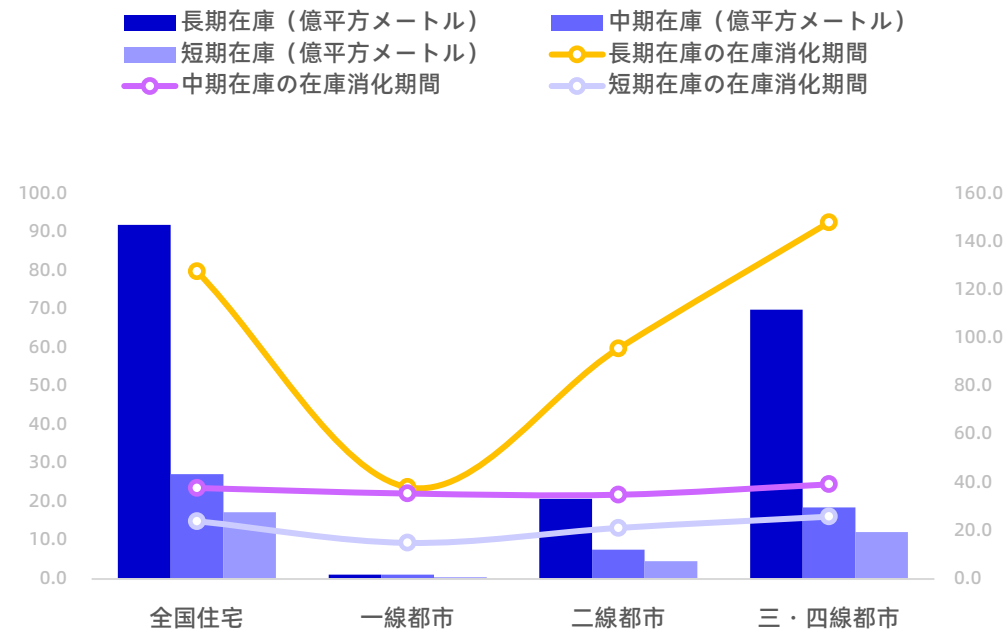
04. 不動産在庫は史上最高水準に

- 不動産の長期在庫は、未着工土地の在庫が長期間にわたって蓄積され続け、現在は歴史的なピークに達しており、実際に市場や価格の変動との関連性はあまりない。この地方政府による供給過剰が引き起こした長期的な在庫の積み上げ問題を解決するためには、新しい土地売却制度による規制が必要である。
- 現在、一線都市の短期在庫消化期間は15ヶ月で、二線都市や三四線都市の短期在庫消化期間は20ヶ月を超えており、一線都市は依然として相対的に良好な市場基盤を持っている。また、販売力不足による在庫問題は、精緻な需要側政策を継続的に実施し、高レベル都市の需要を低レベル都市へ伝える形で解決する必要がある。

レベル別都市在庫構造（億平方メートル）（24M4時点）



24M4時点の全国および各都市の商業用住宅不動産在庫の構造



05. 保障性住宅の建設は不動産企業の既存土地の活性化につながる

- 4月30日、中華人民共和国自然資源部は、商業用不動産の開発サイクルが1年半を超える都市商業用宅地の供給を厳しく管理し、宅地ストックの不合理な増加を抑制する必要性に言及した。また、自然資源部は、保障性住宅建設のための「ニーズに応じた購入」の原則に従い、地方が遊休地を適正な価格で回収できるよう支援する。これは、不動産企業の土地ストックを活性化させ、不動産企業の資本の圧迫を緩和することに資するものである。
- 住宅建設部と金融監督管理総局は1月、都市不動産融資協調機構の設立を発表し、地方が積極的に保障性住宅の実施をフォローアップすることで、保交房（住宅の引き渡し）のスピードアップが期待されている。5月16日現在、「ホワイトリスト」プロジェクトの融資承認額は9350億元に達している。

「2024年住宅用地供給関連業務に関する自然資源省総局の通達」

コアポイント	主な内容
商業用住宅用地の新規供給を合理的にコントロールする	（1）商業用住宅の在庫消化期間が36ヶ月を超える場合には、新規の商業用住宅の土地の販売を停止する一方、商業用住宅の在庫消化期間が36ヶ月未満に短縮されるまで、ストックの活性化に精力的に取り組むべきである。 （2）商業用住宅の在庫消化期間が18ヶ月（含まない）以上36ヶ月未満の都市については、「可能な限り活性化し、可能な限り供給する」という原則に基づき、当該年度に活性化した商業用住宅用地のストック面積（竣工・撤退面積を含む）を基に、新たに分譲に供する商業用住宅用地の面積上限を動的に決定する。
保障性住宅用地の供給を引き続き強力に支援する	すべての自治体は、保障性住宅建設計画に従って、土地供給計画において保障性住宅の建設を優先しなければならない。保障性住宅建設のために、各種類の土地ストックの活性化を調整し、措置を講じるべきである。
住宅用地の回収に関する要件を厳格に実施する	期限切れ後2年以上建設に着手していない遊休住宅用地については、法律に従って回収すべきである。

06. 高レベル都市における購入制限の段階的緩和

- 4月以降、二線都市の長沙、成都、西安、杭州は、購入制限を完全に撤廃し、住宅購入者の資格審査を行わないと発表した。北京は、すでに購入制限に達している家族または個人に対し、五環路以外の商業住宅1戸の新規購入を許可した。天津市は制限区域内の120平方メートル以上の購入制限を解除した。
- 5月以降、一線都市の深圳市は社会保険の支給年数を短縮し、二人っ子世帯の購入制限を緩和することで購入制限政策を最適化し、上海市と広州市は購入制限政策を大幅に緩和した。5.17の会議後、北京だけがまだ不動産市場政策を調整していない。

上海の5.27不動産市場新政策の調整前後の比較

政策の種類		調整前	調整後
購入制限	社会保険要件	非上海籍者は5年（新城や南北转型などの重点地域出身者は3年、臨港人材は1年）	非上海籍者は3年（新城や南北转型などの重点地域出身者は2年、臨港人材は1年）
	購入制限エリア	非上海籍者:外環外の新築住宅+外環外の中古住宅。人材:所在工業区。	非上海籍者:外環外の新築住宅+市内の中古住宅。人材:行政区内。
	購入制限数	地元:家族用2軒、単身用1戸 他の地域:家族・単身ともに1戸	従来の基準に加え、多子世帯は1戸の追加購入が認められる（地元・他の戸籍を含む）
	その他の制限	離婚家庭:離婚前の不動産件数を加える	制限なし
		住宅の贈与:5年以内に住宅戸数としてカウントされる	制限なし
商品制限	頭金比率	一軒目:30%	一軒目:20%
		二軒目:主要都市部50%、非主要都市部40%	二軒目:主要都市部35%、非主要都市部30%
	商業ローン金利	一軒目:LPR-10BP	一軒目:LPR-45BP
		二軒目:主要都市部LPR+30BP、非主要都市部LPR+20BP	二軒目:主要都市部LPR-5BP、非主要都市部LPR 25BP
	住宅公積金の支払限度額	一軒目:個人60万元、家族120万元	一軒目:個人80万元、家族160万元 (多子世帯は20%増の192万元)
		二軒目:個人50万元、家族100万元	二軒目:個人65万元、家族30万元

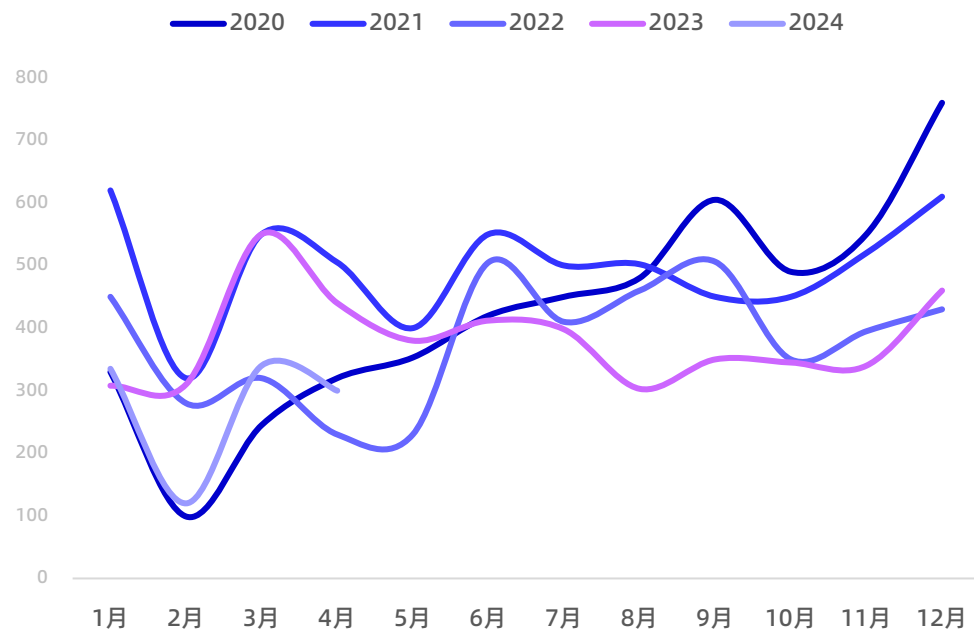
4月以降の各都市における購入制限政策の調整

期日	都市	政策の種類	政策の詳細
4月18日	長沙	購入制限の解除	住宅購入者の資格は審査されなくなる
4月28日	成都	購入制限の解除	市全体の住宅取引はもはや住宅購入の資格なし
4月30日	北京	購入制限の緩和	既存の住宅購入制限政策の実施に基づき、購入制限戸数を満たす住宅家族または成人単身者は、五環路外で新たに1戸の商業用住宅を購入することができる。
4月30日	天津	購入制限の緩和	制限区域（和平区、河東区、河西区、南開区、河北区、虹橋区）で120平方メートル以上の新築商業住宅を1戸購入する場合、市内に戸籍を持つ住民の住宅購入資格は証明されなくなる。
5月6日	深圳	購入制限の緩和	(c)地区別の住宅購入制限政策の最適化。非市民の家族及び成人単身者（離婚を含む）は1戸の住宅購入に制限される。塩田区、宝安区（新安街、西湘街を除く）、龍崗区、龍華区、坪山区、光明区、大鵬新区内で住宅を購入する場合、購入日前1年間、市内で個人所得税または社会保険を継続して納付していることを証明する書類を提出する必要がある。
5月9日	杭州	購入制限の解除	住宅購入制限を全面的に廃止し、市域内の住宅購入資格を見直さない。
5月9日	西安	購入制限の解除	西安市の住宅購入制限措置を全面的に廃止し、西安市内に居住する家族が新築の商業住宅や中古住宅を購入する際の資格審査を廃止する。
5月27日	上海	購入制限の緩和	非上海居住者が物件を購入する際に必要な社会保険料または個人住民税の納付年数が「5年以上継続納付」から「3年以上継続納付」に調整された。
5月28日	広州	購入制限の緩和	購入制限区域では、購入日から過去6ヶ月間、市内で個人所得税または社会保険を継続的に支払っていることを証明できる非居住者世帯は、住宅購入の際に市内に居住する世帯と同様の扱いを受けることができる。

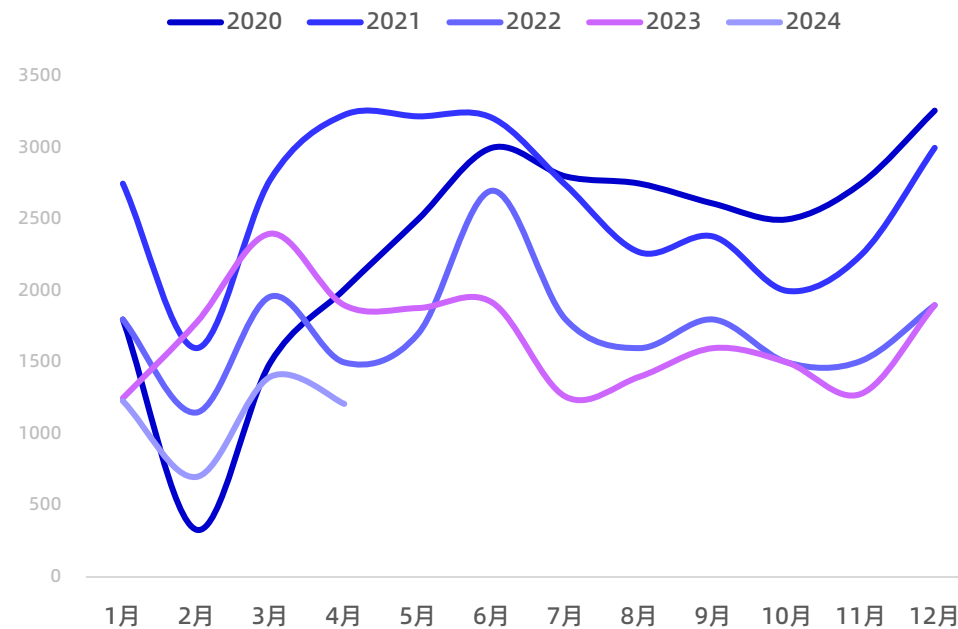
07. 一線・二線都市における政策のさらなる最適化と調整

- 2024年1月～4月、59都市の新築商品住宅の月間売買面積は前年同期比36.9%で、1月～3月より6.3ポイント減少した。一線都市、二線都市、三線都市の新築商品住宅の月間売買面積は、それぞれ前年同期比29.7%、37.7%、39.3%減少した。
- 一線都市と二線都市における政策のさらなる最適化と調整により、新築住宅市場の売買規模は徐々に回復すると予想されるが、2023年同期の高いベース効果がまだ比較的明白であることを考慮すると、2024年第2四半期の前年同期比減少幅はまだ大きい。また、一、二線都市では政策最適化の余地が限られている都市も多く、短期的な在庫圧力もあり、市場の回復にはまだ時間がかかるだろう。総合的に判断すると、一、二線都市の新築住宅市場の調整傾向は引き続き顕著になると考えられる。

一線都市における商品住宅の月間売買面積動向（万平方メートル）



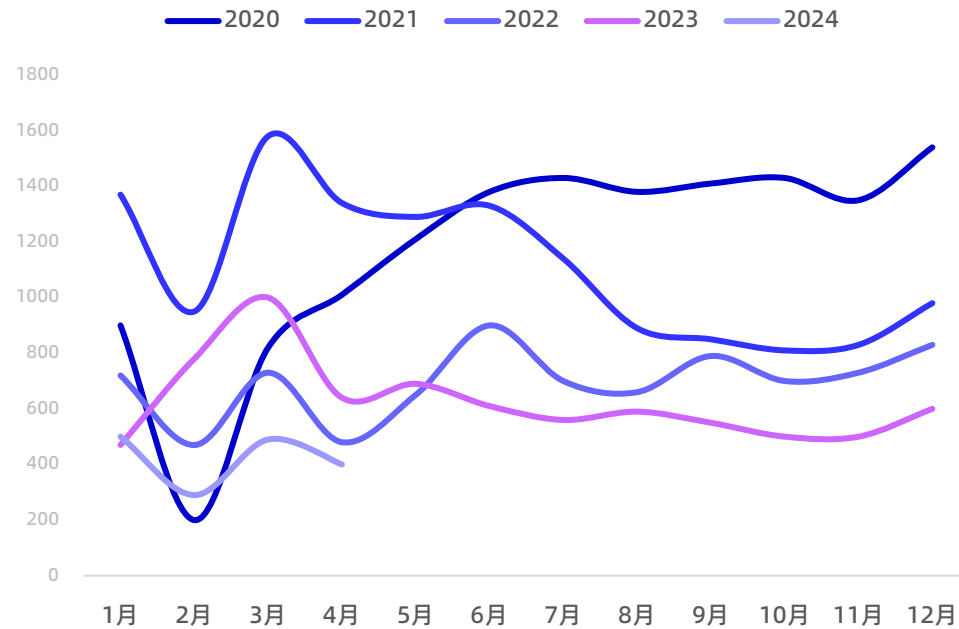
二線都市における商品住宅の月間売買面積動向（万平方メートル）



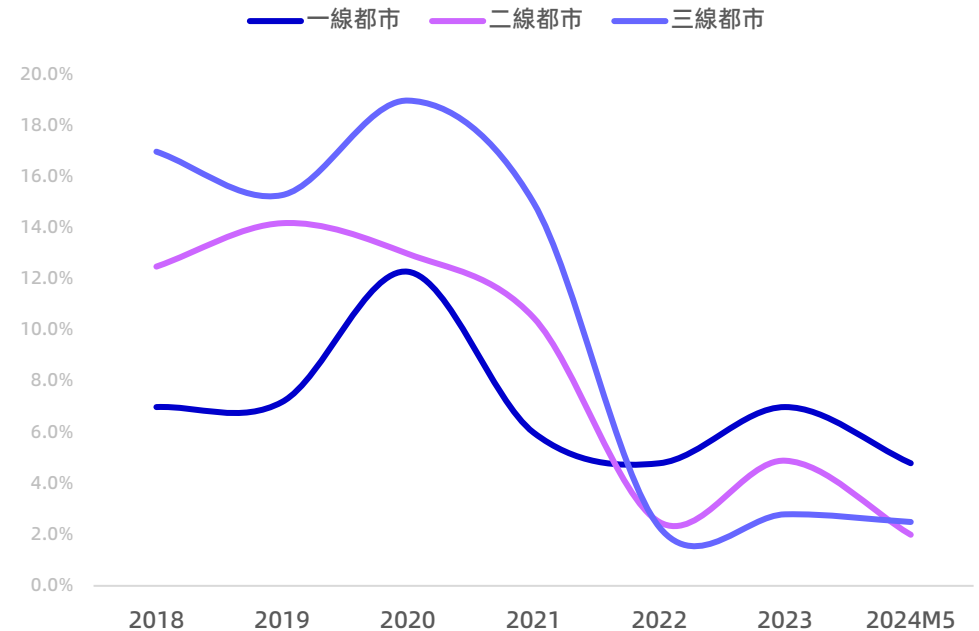
08. 三線・四線都市における新築住宅販売の減少は限定的

- 三線・四線都市における新築住宅の販売面積が急激に減少する余地は限られており、短期的な販売規模は低水準で安定すると予想される。高い基数の影響が徐々に弱まる場合、2024年第2四半期の販売面積の前年同期比減少幅は縮小する可能性がある。
- 6月20日、住宅建設部は、保障性住宅として使用される商品住宅の取得に関するビデオ会議を開催し、政策の実施を加速させるとともに、「町レベル以上」の都市が実施する業務の範囲を明確にした。これらの取り組みは、三線と四線都市の在庫減少を後押しするものである。

三線・四線都市における商品住宅の月間売買面積動向（万平方メートル）



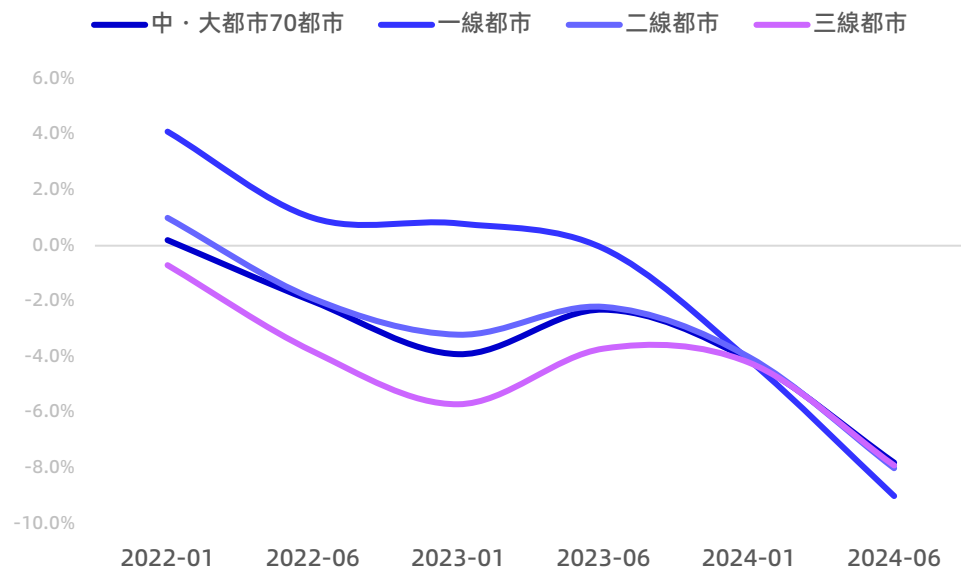
100の大・中規模都市:各レベル都市の宅地取引におけるプレミアム率(%)



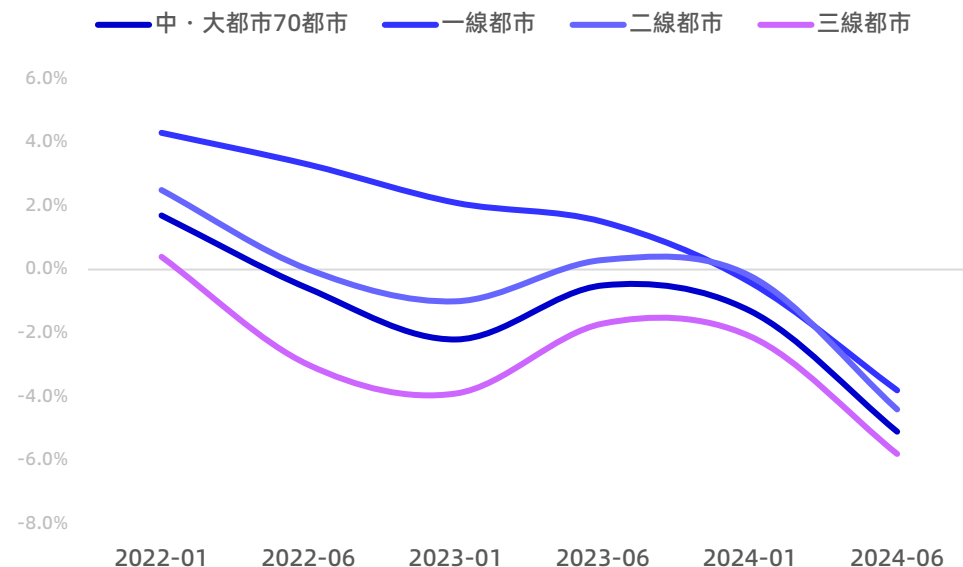
09. 住宅価格の下落幅が前月比で縮小

- 新築住宅に関しては、6月末までに一線都市の新築住宅価格は9ヵ月連続で下落し、6月の下落率は前月比0.5%で、前月から0.2ポイント縮小した。二線都市は12ヵ月連続の下落で、下落率は前月と変わらず0.7%。13ヵ月連続で減少している3線都市は、6月は0.6%減となり、減少率は0.2ポイント縮小した。前年同月比では、70都市の新築商品住宅価格が4.88%下落し、下落率は前月から0.58ポイント拡大し、27ヵ月連続で下落が続いている。
- 中古物件に関しては、一線都市は6月末までに9ヵ月連続で下落したが、前月比の下落率は0.4%と前月から0.8ポイント大幅に縮小した。二線都市、三線都市ともに前月比0.9%減となり、それぞれ14ヵ月、29ヵ月連続のマイナスとなったが、二線都市は前月比マイナスを前月から0.1ポイント縮小、三線都市は前月と同率のマイナスとなった。前年同月比では、70都市の中古住宅価格が7.87%下落し、下落率は5月に引き続き0.38ポイント拡大し、29ヵ月連続で下回った。

中・大都市70都市の中古住宅価格の前年同期比



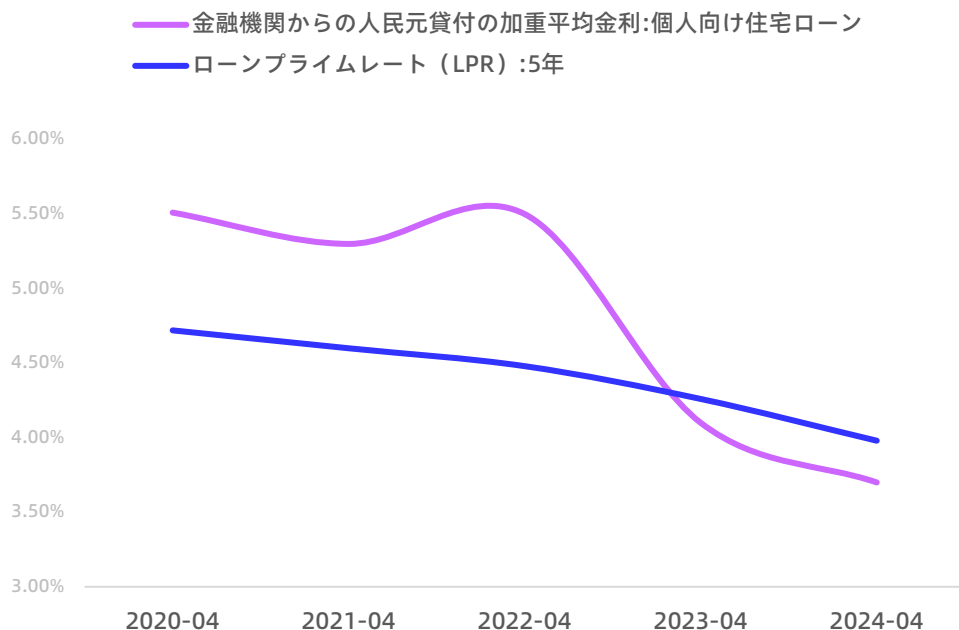
中・大都市70都市の新築住宅価格の前年同期比



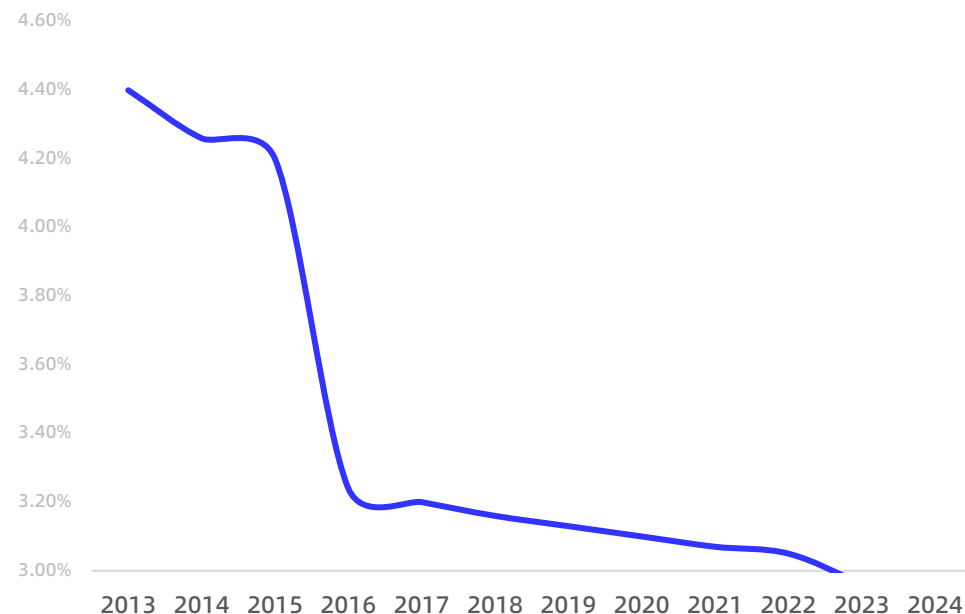
10. 住民の住宅取得コストの低下

- 中国人民銀は5月17日、全国レベルの1軒目と2軒目の商業用個人住宅ローン金利の政策下限を廃止し、個人用住宅公積金ローン金利を0.25ポイント引き下げる通達を出した。
- これまでは、1軒目がLPR-20BP（住宅ローン金利を20ベースポイントbp引き下げること）、2軒目がLPR+20BPであり、住宅ローン金利が低下する余地が生まれ、居住者の住宅取得コストが軽減されることができる。1軒目と2軒目の5年以上の住宅公積金金利はそれぞれ2.85%と3.325%に下がり、過去最低となった。

個人向け住宅ローンおよびLPRの5年間の加重平均金利(%)



個人向け住宅公積金ローン金利:5年以上(%)



11. 土地取得数が不動産企業の今後の販売規模を左右する

- 手元の土地在庫は、不動産企業の今後2〜3年間の開発と販売を決定づける要因と言える。現在の業界動向の中で、核心都市に深く根を下ろし、販売が順調な大手不動産企業にとって、土地取得数が将来の販売規模を大きく左右する可能性がある。そのため、新たな販売用土地の市場シェアと販売市場シェアの差を基に、将来の不動産企業の販売市場シェアの成長余地を概算することができる。
- 2023年および2024年に土地の供給と需要の関係が変化し、新たに供給される土地の粗利益率は上昇傾向を示している。2024年1月から5月の一部不動産企業の粗利益率を算出した結果、7社の不動産企業が新たに取得した土地の粗利益率は、2023年の決算時の粗利益率を上回っていた。したがって、長期的に見ると、現在の逆境の中で土地を取得している不動産企業の粗利益率には向上の余地があるだろう。

2024年1-5月代表的な不動産企業の新規取得プロジェクトの粗利益率測定

	土地面積 (万平方メートル)	土地価値 (億円)	平均床面積 積価格 (元/平方メートル)	新規取得 資産価値 (億円)	平均販売 単価 (元/平方メートル)	予想建設 コスト単 価 (元/平方メートル)	予想粗利 率(%)	2023企 業の予想 粗利率 (%)	粗利率改 善の可能 性 (%)
保利發展	59	80	13692	151	25846	5500	25.7%	16.0%	9.7%
緑城中国	74	161	21 757	283	38243	5500	28.7%	13.0%	15.7%
招商蛇口	65	84	12983	218	33617	5500	45.0%	15.9%	29.1%
越秀地産	73	97	13215	218	29836	5500	37.3%	15.3%	22.0%
濱江集團	85	210	24876	318	37609	5500	19.2%	16.8%	2.5%
龍湖集團	43	76	17674	146	33953	5500	31.7%	16.9%	14.8%
華潤置地	175	217	12389	532	30302	5500	41.0%	25.2%	15.8%

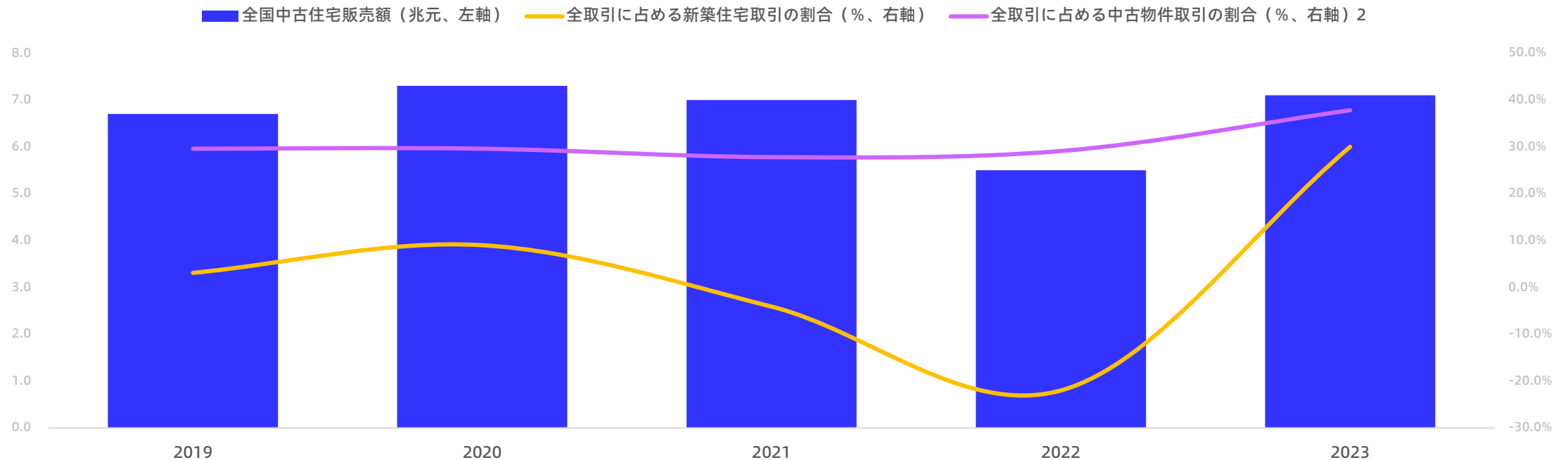
大手不動産企業の販売シェアの拡大余地

代表的な 不動産企 業	総合売上高 (億円)			総合売上高の市場占有率 (%)			総合新規取得資産の価値 (億円)			新規取得資産価値の市場占有率 (%)			市場占有率 向上余地の予 測 (%)
	2022	2023	前年比	2022	2023	前年比	2022	2023	前年比	2022	2023	前年比	
華潤置地	3013	3070	1.9%	2.3%	2.6%	0.4%	2394	2697	12.7%	8.1%	10.8 %	2.8%	8.2%
中海地産	2955	3098	4.8%	2.2%	2.7%	0.4%	1787	2295	28.4%	6.0%	9.2%	3.2%	6.6%
保利發展	4573	4246	-7.2%	3.4%	3.6%	0.2%	2515	2402	-4.5%	8.5%	9.7%	1.2%	6.0%
建発国際	1703	1891	11.0%	1.3%	1.6%	0.3%	909	1606	76.8%	3.1%	6.5%	3.4%	4.8%
チャイナ・ パンカ	4202	3755	-10.6%	3.2%	3.2%	0.1%	1716	1815	5.7%	5.8%	7.3%	1.5%	4.1%
緑城中国	2128	1943	-8.7%	1.6%	1.7%	0.1%	1036	1418	36.9%	3.5%	5.7%	2.2%	4.0%
濱江集團	1539	1535	-0.3%	1.2%	1.3%	0.2%	1543	1058	-31.5%	5.2%	4.3%	-1.0%	2.9%
招商蛇口	2926	2936	0.3%	2.2%	2.5%	0.3%	1467	1345	-8.3%	5.0%	5.4%	0.5%	2.9%
越秀地産	1260	1425	13.1%	0.9%	1.2%	0.3%	1162	905	-22.1%	3.9%	3.6%	-0.3%	2.4%
華発株式	1202	1260	4.8%	0.9%	1.1%	0.2%	718	682	-4.9%	2.4%	2.7%	0.3%	1.7%
龍湖集團	2033	1736	-14.6%	1.5%	1.5%	0.0%	671	707	14.8%	2.3%	3.1%	0.8%	1.6%
中国金茂	1550	1412	-8.9%	1.2%	1.2%	0.0%	489	647	32.4%	1.7%	2.6%	1.0%	1.4%
金地グル ープ	2218	1536	-30.8%	1.7%	1.3%	-0.3%	158	252	59.2%	0.5%	1.0%	0.5%	-0.3%

12. 中古住宅が住宅市場の供給と取引を支配する

- 今回の不動産市場の回復、特に新築住宅市場の回復が依然として中古住宅市場によって牽引される必要がある。その核心的な理由は、新築住宅市場の需要放出の一部が中古住宅市場の円滑な取引に依存しているからである。
- 先進国の経験を参考にすると、不動産業界が急速な発展を遂げると、徐々に在庫の時代に入り、中古住宅が住宅市場の供給と回転の主役になる。2023年、中国の中古住宅流通額は37.8%を占め、2021年の米国と日本の中古住宅流通額はそれぞれ89%と60%を占めた。

大手不動産企業の売上高市場占有率の向上余地



13. 不動産政策の動向は今後も注目に値する

- 「517新政策」は政策面での大きな転換であり、最も重要な意味は不動産政策の態度と方向性の確実な変化である。6月7日の国務院常務会議では、不動産市場の調整方針が定められ、在庫の削減と市場の安定化に向けた政策措置が提案された。現在の市場の動向は理想的な予想には届かないが、今後の政策の進展には引き続き注目が集まるだろう。

「517新政策」

長期在庫



取得済み未着工プロジェクト

土地在庫の適切な処分と再生: 政府による回収と買収（保障性住宅に使用される場合は、地方政府特別債券による支援が受けられる）、市場流通と譲渡、企業による継続的な開発（企業による合理的な規制調整が認められている）

建設中未販売プロジェクト

「ホワイトリスト」融資調整メカニズム: 「進むべきは進む」、「貸すべきは貸す」、職務免責

販売済み未引き渡しプロジェクト

商品住宅プロジェクトの引き渡し保証戦を徹底的に行う: 地方政府、不動産企業、金融機関などの責任を明確にする

建設済み未販売プロジェクト

既存の商品住宅の消化促進: 地方の国有企業が「需要に基づく発注」で在庫を削減し、買収後は販売型または賃貸型の保障性住宅として活用する

住宅総額



商業住宅ローン金利の下限を撤廃: 以前は初回住宅ローンがLPR-20bp、2回目LPR+20bpでしたが、今回の撤廃により、各地方銀行は各省の市場金利設定の自律メカニズムに基づき、顧客のリスク状況などの要素を考慮し、金利を市場ベースで決定することになった

商業ローン

住宅ローン金利の引き下げ: 5年以上の初回住宅ローンの個人住宅公積金ローン金利は2.85%に引き下げ、25bpの引き下げとなる

公積金ローン

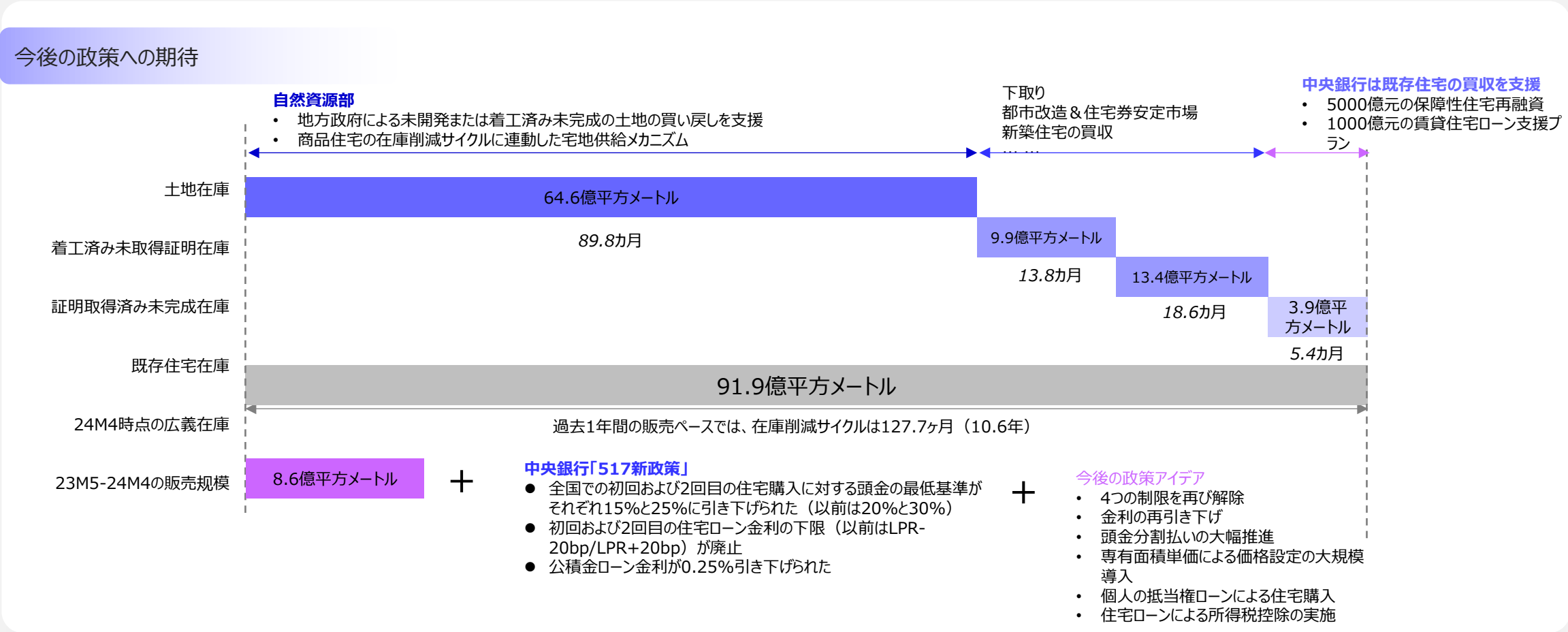
頭金ローン金利の引き下げ: 5年以上の初回住宅ローンの個人頭金ローン金利は2.85%に引き下げ、25bpの引き下げとなる

頭金

保障性住宅再融資: ローン本金の60%に基づき、再融資として3000億元を発行、銀行ローンを5000億元まで促進、金利は1.75%、期間は1年で、最大4回の延長が可能

13. 不動産政策の動向は今後も注目に値する（2）

- 今後の政策は2つの側面から行われる。一つ目は住民の購買力を向上させることで、関連措置には金利の再引き下げ、頭金の分割払い、専有面積での価格設定、個人担保ローンによる住宅購入、住宅ローンの個人所得控除が含まれ、住民の購買力を高める需要側の政策が継続的に導入される可能性がある。
- 二つ目は供給側の「在庫削減」である。最終的な目的は、資産価格のコントロール（価格安定）、リスクの拡大防止、投資の安定化を図り、不動産市場を安定した成長軌道に戻すこと。



14. 住宅不動産業界が直面する5つの課題

01

不動産価格の調整は 住民の満足感を高め るには不十分

購入制限政策は確かにある程度、不動産価格の上昇を抑制した。しかし、過去数年の購入制限政策は、むしろ顕在的な不動産価格を潜在的な購入のハードルに変えてしまった。不動産価格は一見、緩やかに上昇しているように見えるが、購入者は不動産を購入する資格を得るために、戸籍や社会保険など多方面でより高いコストを払う必要がある。

02

不動産企業への融 資意欲が低い

不動産開発業者の信用リスクが非常に高い水準に達しているため、不動産融資市場は「調整の失敗」となっており、個別の金融機関が不動産開発業者に対して融資を行う意欲は依然として低い状況だ。このような状況では、政府が公共資金を活用して不動産開発業者を広く支援し、実際の資金を投入することで金融機関に対して融資を促すことが急務である。

03

市場の消化能力が弱 い

ここ2年間、開発業者が土地取得を減少させたため、都市の在庫規模が大きい原因は、開発業者の販売量が増加したが販売データが下降していることにある。根本的に、高在庫の圧力は市場の消化能力が弱いことに起因しており、潜在的な販売を活性化し続けることが業界が直面する問題となっている。

04

不動産の現金 化が難しくなっ ている

多くの家庭の主要な資産は不動産に依存しており、もし不動産価格が引き続き下落すれば、彼らの資産総額は大幅に減少する。不動産市場の低迷は中古住宅の売り出し件数を増加させたが、買い手は減少しており、特に二線・三線都市では、これにより不動産の現金化がさらに困難になっていく。

05

賃貸住宅の供 給が相対的に不 足

不動産価格の高騰により、多くの人は住宅購入の費用を負担できず、賃貸住宅を選ばざるを得なかった。そのため、賃貸需要は大幅に増加したが、賃貸供給は相対的に不足している。一部の住宅所有者は、物件を貸し出すことを避け、空き家にしたり、価値の上昇を待ったりするため、住宅が放置されることになっていた。

15. 住宅不動産企業が注目する4つのトレンド

不動産政策が新たな段階に

在庫消化のための土地取得・備蓄政策の進捗が遅れているため、在庫消化を政策の考慮事項にもっと取り入れるべきである。この背景のもとでは、新たな緩和政策が施行されて基本的な状況の回復が予想を下回る場合でも、新しい政策が生まれ、地方政府の取得・備蓄活動への参加が加速し、市場に新たな資金が注入され、住宅価格の評価底を固めることが期待される。

01

在庫削減には時間がかかる

「不動産需給関係の大幅な変化」を背景に、今回の在庫削減政策では、「下取り」、在庫住宅の回収・備蓄を主眼とし、頭金の引き下げ、金利の引き下げ、購入制限の緩和という共通施策とともに、実施レベルではより市場志向を強め、需要を喚起する。しかし、住民の所得回復がまだ遅れているため、短期的な需要放出の持続性を観察する必要があり、在庫解消には時間がかかる可能性がある。

02

既存資産を活用することは、将来の保障性住宅供給を増加させる重要な方法

新市民の住宅ニーズを十分に満たすことはまだ難しい。中国の住宅空室率の高さを考慮すると、一方では賃貸住宅の建設を加速させ、他方では既存住宅の活性化と資源配分の効率化を図る必要がある。福州、昆明、蘇州などでは、保障性住宅の建設に使用するための商業用不動産を取得する政策を導入している。

03

販売面は回復が期待される

現在、銀行の純利息マージンは歴史的に低水準にあり、今後の住宅ローン金利の引き下げには制約がかかるだろう。監督当局は、政策金利の引き下げやLPR（ローンプライムレート）の引き下げを通じて、預金金利の早急な低下を促し、住宅ローン金利のさらなる引き下げに向けた政策的余地を確保する可能性がある。住宅ローン金利の引き下げペースが加速し、加えて同期の基準が低いため、販売データは徐々に回復することが期待される。

04

著作権表示

本レポートは、上海嘉世营销咨询有限公司(MCR)の調査員がデスクトップリサーチを通じてまとめたレポートの簡易版です。詳細な調査については、mcr@chinamcr.comまたは021-52987060までお問い合わせください。

本レポートにおけるすべての内容（文字記事、写真、映像、イラスト、図表等の資料を含むがこれらに限定されない）は、『中華人民共和国著作権法』、『中華人民共和国著作権法実施規則』および万国著作権条約により保護されています。

本レポートの著作権は、MCRに帰属しており、転送、転載、引用が必要な場合は、出典を明記しなければならず、内容に関してはいかなる変更も行ってはなりません。

