

“賃貸は家にあらず” ～中国人の住宅事情

- 中国人の住宅は「分配」される福利住宅から「購入」する商品住宅へ推移。結婚＝住宅購入という価値観の中で、住宅ローンに苦しむ人が社会問題化。
- 商品住宅を購入している割合は、年代では30代が高い。また収入の高さにも比例し、富裕層ほど商品住宅の購入率が高い。
- 現在、不動産購入に「良い時期」と考えるのは3割程度。約半数は不動産購入様子見の慎重派。
- 住宅の広さは、都市部であっても101㎡以上が3割を超える。
- 住宅はスケルトン販売(内装なし)が基本となっている中国では、内装市場が活性化しており、特に収入の高い層は内装にお金をかける傾向。
- 内装でお金をかける場所については都市による特徴が見られる。北京や広州ではリビング、上海ではトイレやキッチンに費用をかける。
- 内装済みの住宅に「関心がある」と回答する率は約半数の47%。

当調査では、御社独自の仮説・課題に応じた質問構成を調査することが可能です。
御社の仮説検証と課題解決のために、ぜひお気軽にご相談ください。

■ 調査概要

調査時期： 年4回、四半期に1度
 調査規模： 5000サンプル
 調査対象： 15-59歳男女
 調査方法： 乗り合い(オムニバス方式)
 調査手法：
 中国社会科学院保有の調査対象パネル
 より抽出、回答方法は訪問面接/
 インターネットのいずれか指定。
 現地調査会社： 北京世研信息諮詢有限公司



■ サンプルフレーム

		20代以下	30代	40代	50代	
北京・上海・広州・成都・瀋陽	各370	男性	50	50	50	35
		女性	50	50	50	35
その他都市	各210	男性	30	30	30	15
		女性	30	30	30	15

<当調査に関するお問合せ先>

株式会社 日本リサーチセンター 内 日中リサーチセンター

本坊 七海 Nanami HONBO / 松川 倫子 Michiko MATSUKAWA
 TEL (日中リサーチセンター直通): 03-6667-3177 E-mail: china_omnibus@nrc.co.jp
 〒103-0023 東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号 NOF日本橋本町ビル(受付1階)
 TEL (代表). 03-6667-3400

1. 中国住宅事情 - 商品としての住宅購入と「房奴」の誕生

新中国成立(1949年)以降、社会主義を謳う中国では都市住民の住宅は所属する政府や所属機関から分配されるものであり、「福利住宅」と呼ばれるものが一般的であった。

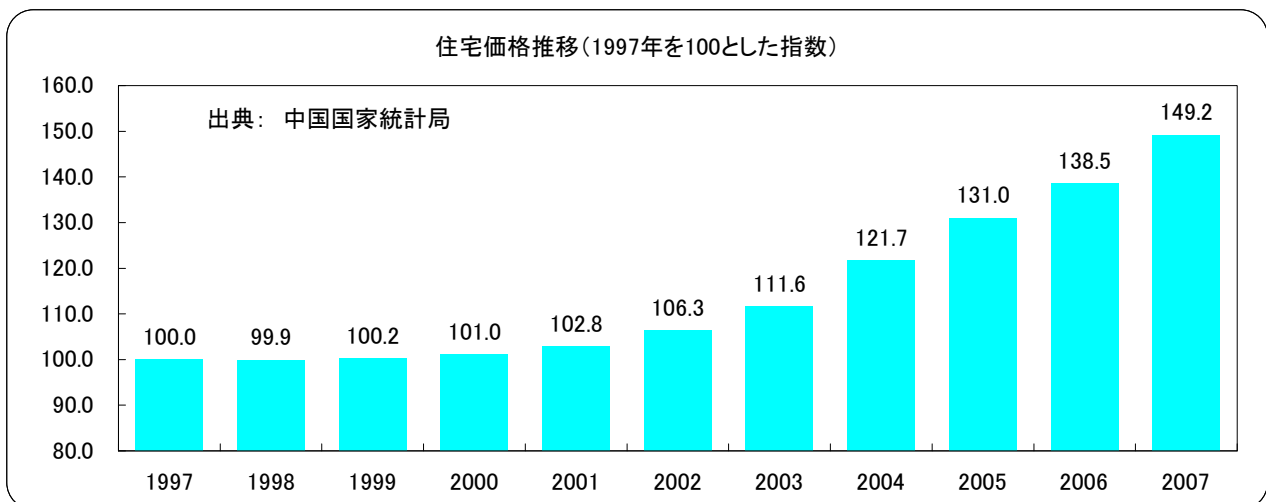
しかし1978年からの市場経済への移行に従い、その状況は次第に変化してゆく。

住宅は「分配されるもの」から「購入するもの」(=商品住宅)へ変化していき、現在では都市住民の住宅は分配の住宅や賃貸は少ない。

また、中国人にとって、一般的に『住宅』は非常に大きな意味を持つ。結婚の際に家を購入することがごく当たり前で、それがかなわない場合には夫婦にとって「没面子(=体面が立たない)」という中国人にとって最も避けたい状況が発生する。

ところが近年の不動産価格高騰に伴い、若年層が都市で住宅を持つことはかなりハードルの高い希望と変貌している。無理をして住宅を購入し、そのローンの奴隷(=房奴)と化する若年層の増加は1つの社会問題の様相を呈している。

(一般的に「房奴」は、収入の50%以上を住宅ローンに充てる人々を指す)



また、人民網日本語版(2009年4月9日)によれば、中国人では「マンションを持ちたい」が71.9%にのぼり、「一戸建てを持ちたい」は6.3%。合計78.2%が「持ち家派」で、21.8%が「賃貸派」だった。

(日本人では60.9%が「一戸建て」、18.0%が「マンション」を指向。「持ち家派」は合計78.9%、「賃貸派」は21.1%)

高騰する大都市(市内)の不動産価格

北京市統計局によれば、2010年の1-2月統計で四環路以内の住宅価格が初めて3万円を超えた。

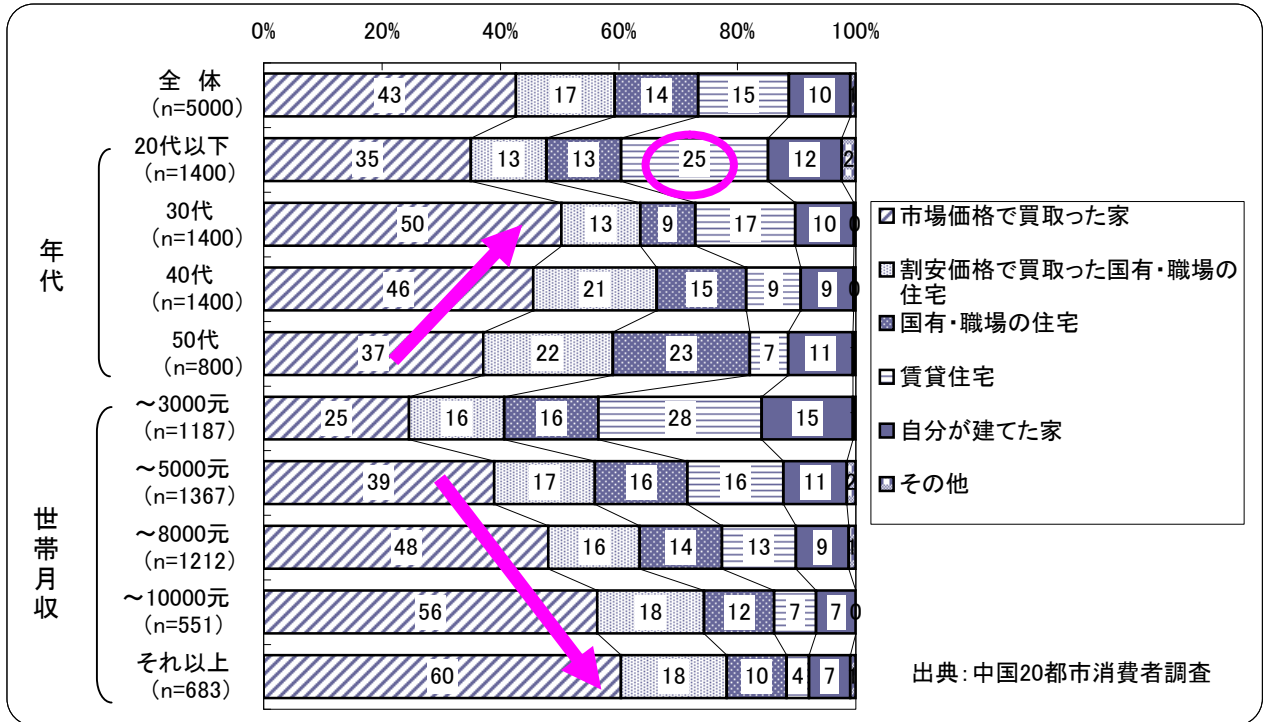
(単位: 元/1平米)		仮に100㎡の住居を購入すると、日本円で	
四環路以内	31,220 元/1㎡		
四～五環路	17,254 元/1㎡	2,329 万円	
五～六環路	11,776 元/1㎡	1,590 万円	
六環路より外	10,409 元/1㎡	1,405 万円	

※ 北京の二環路まではほぼ「市中心部」、四環路までは「市内」と認識される。市中心から四環路まで半径約10km。

2. 居住する住宅の種類

現在住んでいる住宅は、全体で43%が市場価格で買い取った家(=商品住宅)。賃貸は15%にとどまる。年代別では20代が最も賃貸が多く25%。商品住宅は30代が最も多く、分配の時代の影響を受ける40-50代では30代よりも商品住宅の割合が低い。また、商品住宅保有率は世帯月収に比例し、世帯月収10000円を超えると商品住宅保有率は60%に達する。

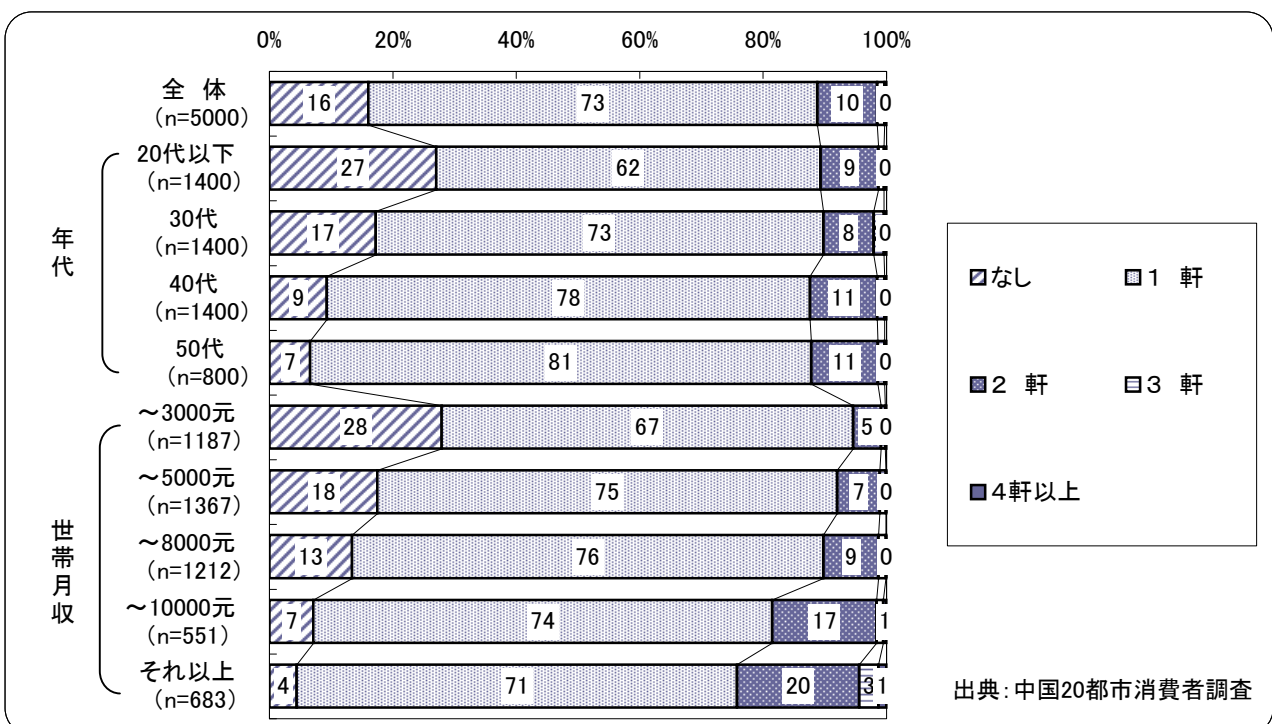
Q: 現在保有している住んでいる住宅の購入形態はどれですか。



3. 不動産保有状況

全体で73%が1軒の不動産を保有。収入10000円を超えると、25%が2軒以上の不動産を保有している。

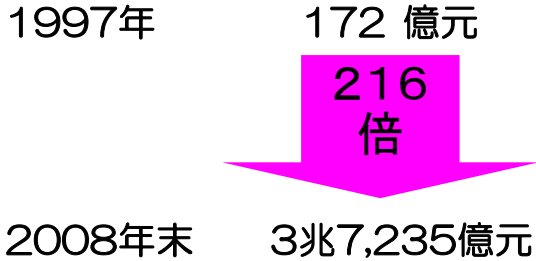
Q: 現在住んでいる住宅を含め、何軒の不動産を保有していますか。



個人消費ローンの激増

一般的に中国人は「借金を好まない、貯蓄好き」の傾向があるが、ローンが一般化するにつれ、その額は激増している。住宅ローンは、個人消費ローンのおよそ8割強を占めると考えられる。

中国の個人消費ローン

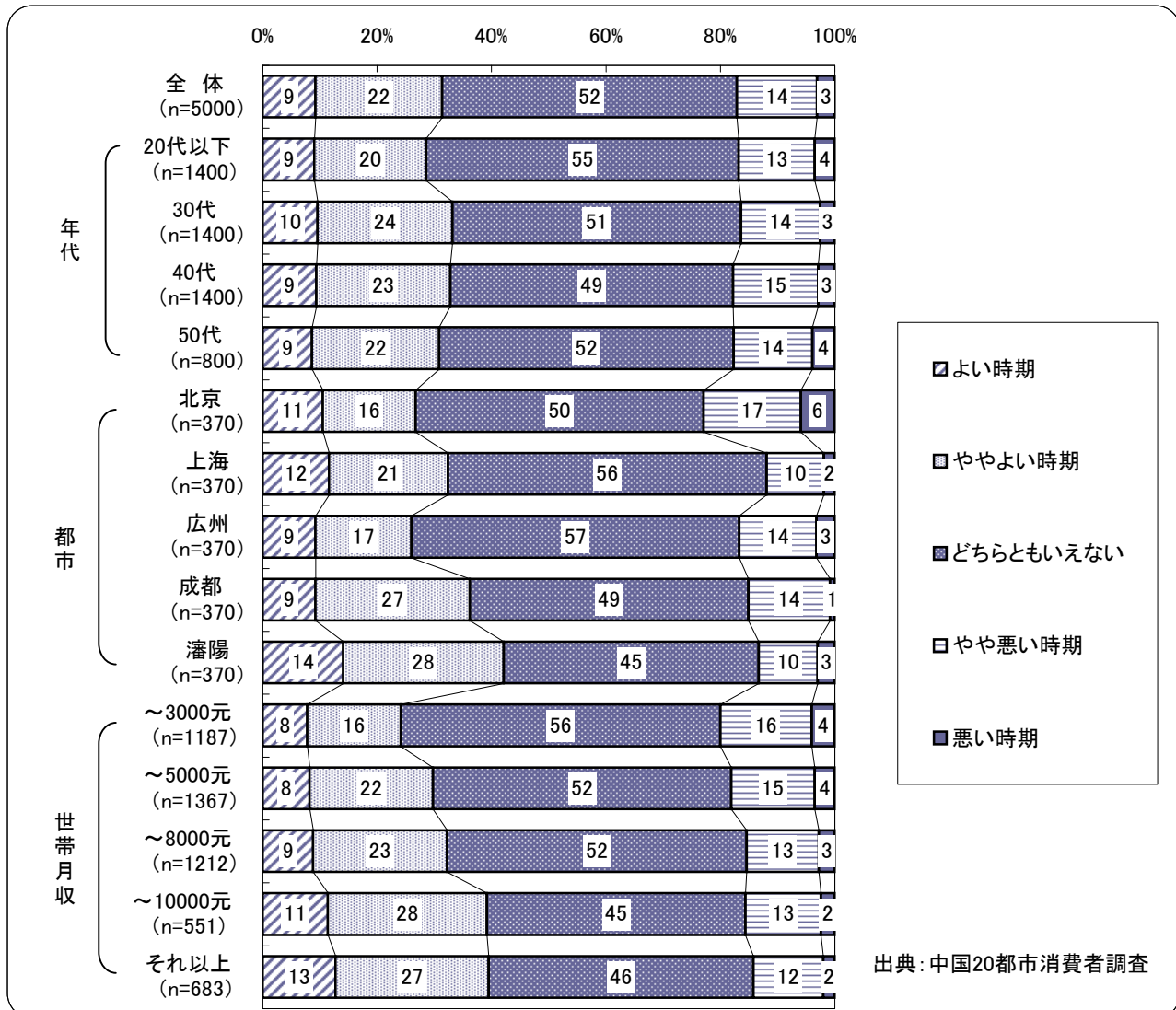


住宅ローン金利は一般の貸出金利よりも優遇されているが、過熱する不動産市場環境や、ローン返済の焦げ付き増大などを懸念し、2010年4月1日、中国四大銀行は住宅ローン優遇の引き下げを発表した。

4. 不動産購入という視点で見る現在

今は「不動産を購入するのに良い時期か」という質問に対し、全体で31%が「よい」「ややよい」と回答したが、およそ半数の52%は「どちらでもない」と様子見の様相。

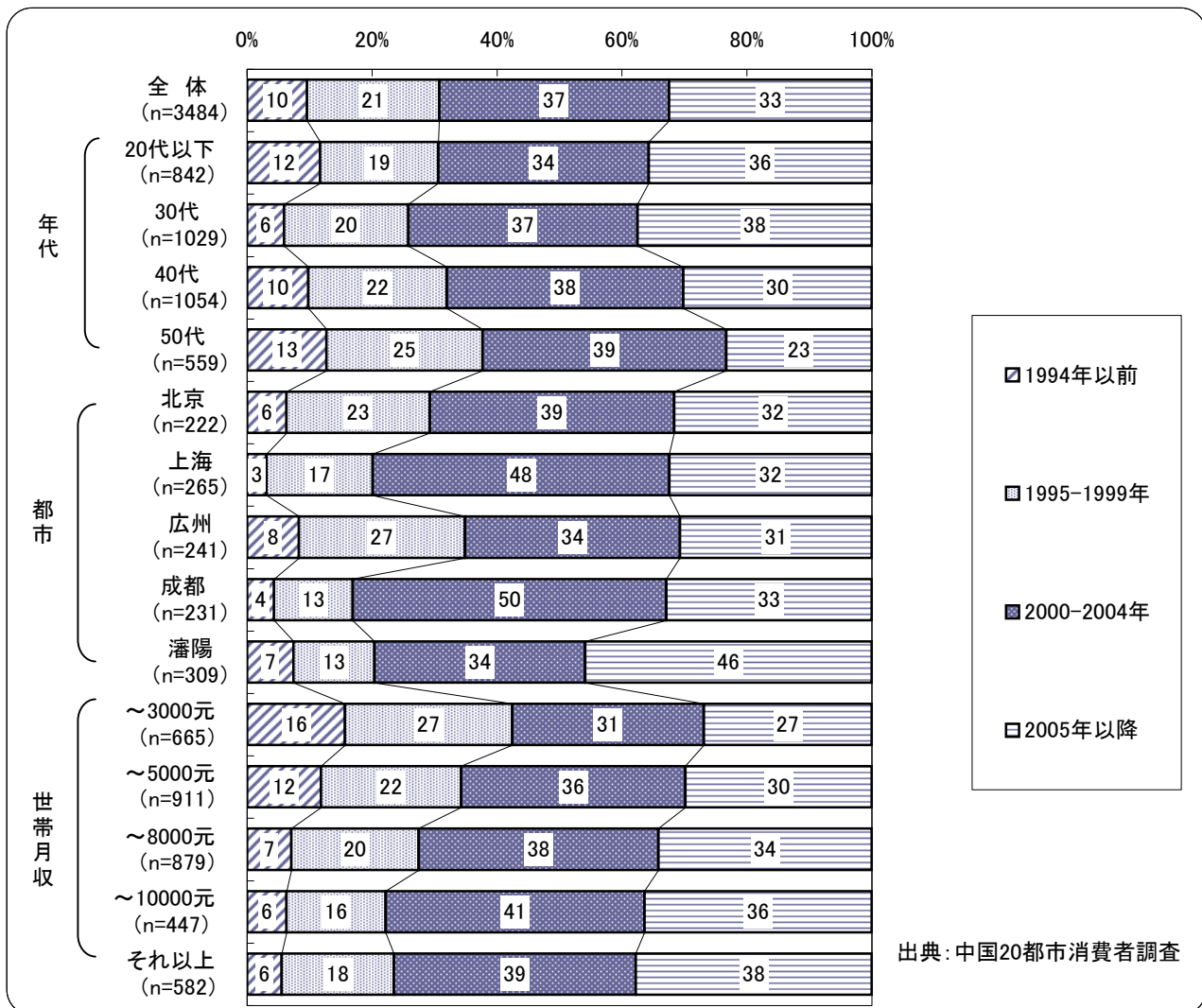
都市によってある程度の差が見られるが、全体として今後の価格の下落を懸念した慎重な様子が伺える。



5. 住宅購入時期

中国の住宅制度改革(福利住宅分配から商品住宅購買へ)は1998年から加速しているが、その影響を受け、現在住宅を保有している人の70%は2000年以降に現在住んでいる住宅を購入している。

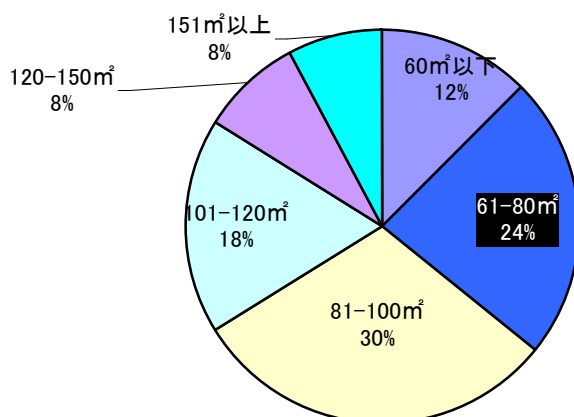
Q: 現在住んでいる住宅を購入したのはいつですか。



6. 購入した住宅の広さ

中国人は広い家を好む傾向が強く、都市部にあっても、住宅面積は101㎡以上が34%に達する。

Q: 現在住んでいる住宅の広さはどれくらいですか。



出典: 中国20都市消費者調査

7. 住宅の内装にかかる費用

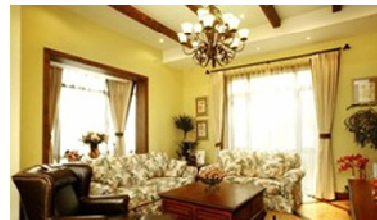
中国の内装は、通常スケルトン販売で購入者が購入後に内装を行う。

そのため、最近では多様な内装が提案され、アメリカン・モダン・クラシックなど欧米風のものが特に人気。住宅を購入すると、建材市場や内装専門店ですべて材料を選び、業者に内装を発注し、住宅購入から内装完了(入居)までは通常半年～1年以上を要する。



<北京の大型建材市場>

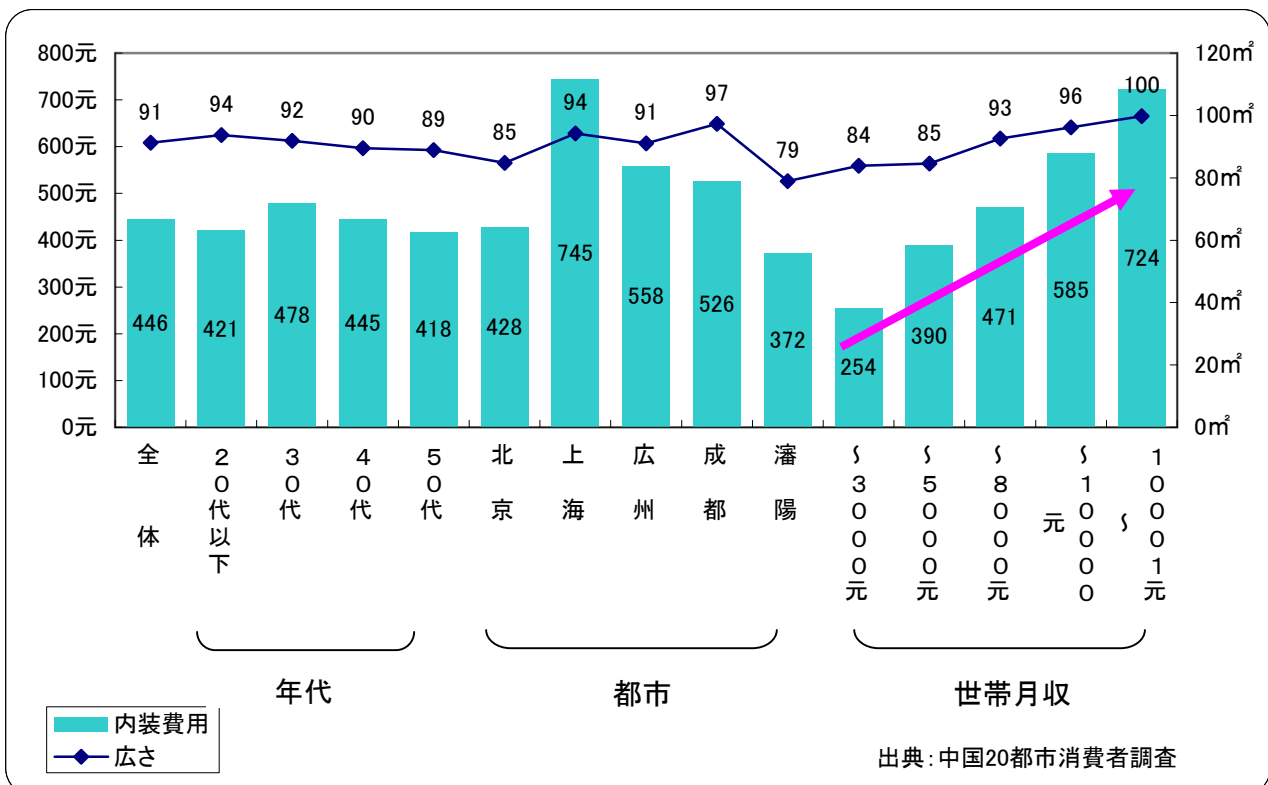
<内装関連雑誌の提案するインテリア>



内装にかかる都市別では上海が最も高く745元/1㎡で、100㎡の家では、約100万円を内装にかけている。また、住宅の広さ及び内装にかかる費用はほぼ収入に比例している。

Q: 現在住んでいる住宅の広さはどれくらいですか。

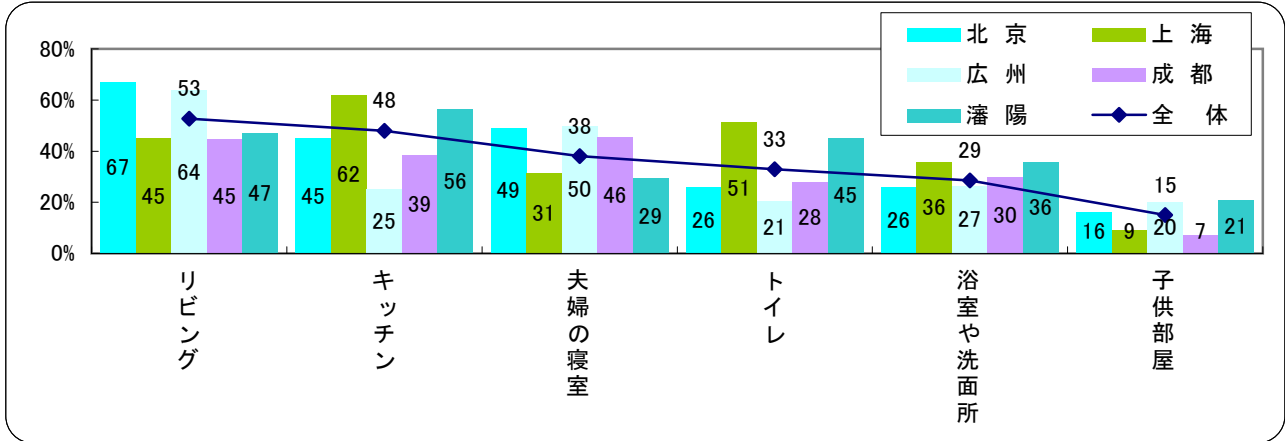
Q: 現在住んでいる住宅の内装にどれくらいのお金をかけましたか？(1㎡あたり)



8. 内装で重視する場所

住宅の中でお金をかける場所は、全体ではリビングがトップ。次いでキッチン・夫婦の寝室が続く。ただし、都市によってその傾向は異なり、リビングに特にお金をかけるのは北京・広州、また、上海はキッチンやトイレに特に費用をかける傾向が見られる。

Q: 現在住んでいる住宅のどこに特にお金をかけましたか。3つまでお知らせください。

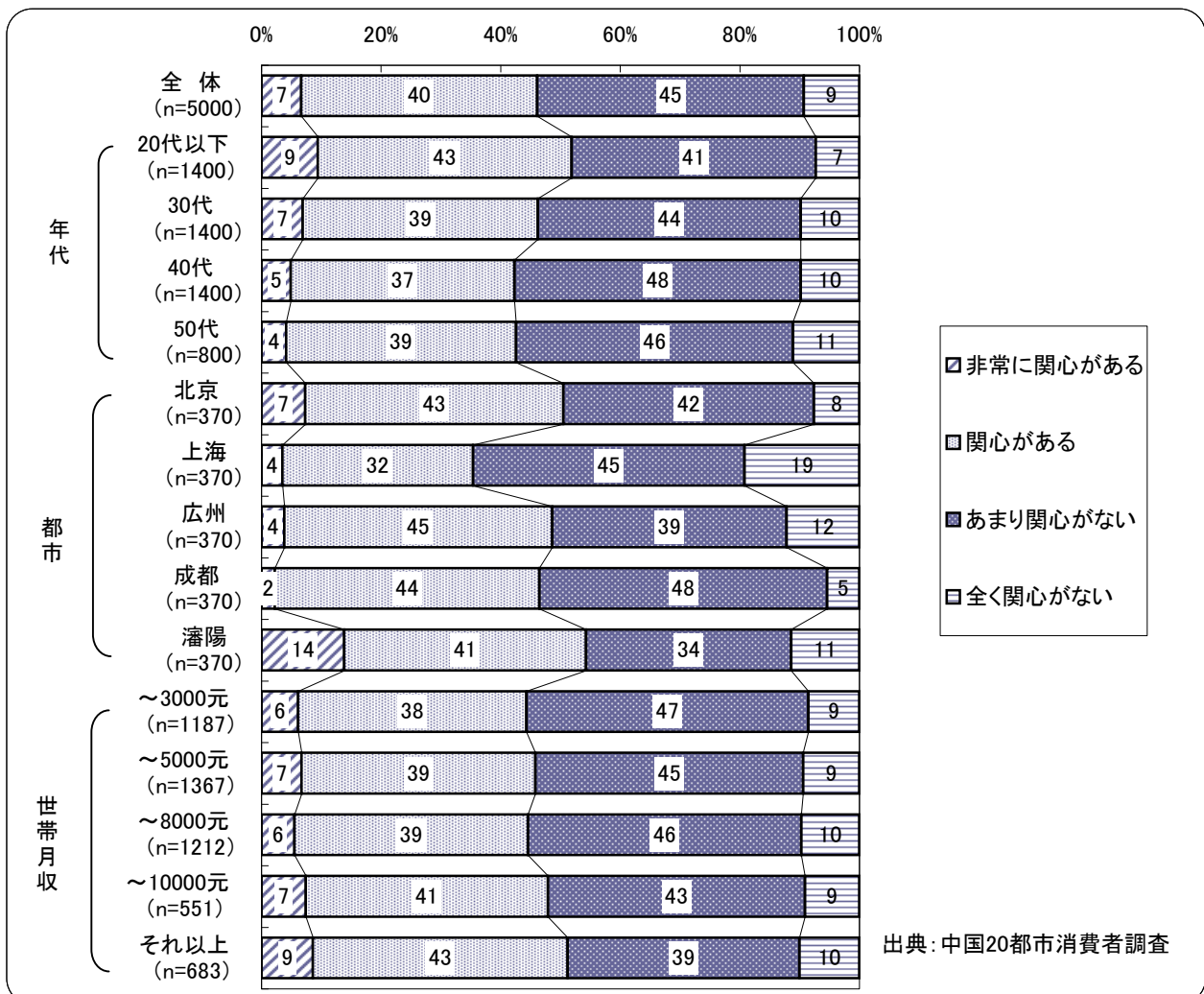


出典: 中国20都市消費者調査

9. 内装付き住宅への意向

内装業者の技術が不十分と感じたり、また、内装の間の指示やチェックの時間がない消費者の間では、内装済みの物件にも注目度が高まっている。現状では関心あり・なしがほぼ半々程度。

Q: 内装が初めから出来上がっている家に関心がありますか。



出典: 中国20都市消費者調査