

中国不動産仲介市場の規模と特徴

今回は中国不動産流通市場の規模と特徴について紹介する。なお、中国不動産流通市場は住宅の割合が大きく8割以上を占めているため、以下の不動産流通市場は特に断らない限り、住宅流通市場を指す。

1、不動産流通市場の規模

全国における中古住宅の成約総額は概ね上昇傾向にあり、6年間で2.4倍にも増加した(図1)。特に2015年以降の拡大スピードがさらに速まり、2015年は前年比34.7%、2016年は同41.3%も大きく伸びた。2016年中古住宅の成約総額は約6.6兆元(新築分譲住宅の成約総額は約9.9兆元)であり、中古住宅の流通率(住宅取引市場における中古住宅のシェア)は、金額ベースでは約40%に達した。

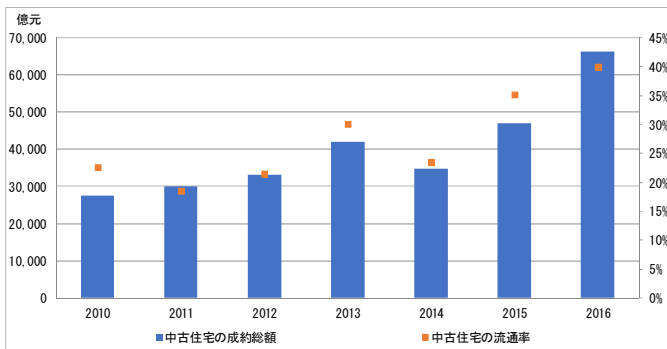


図1 全国の中古住宅の成約総額と流通率の推移

資料：链家網（北京）科技有限公司链家研究院

2、不動産流通市場の特徴

(1) 都市間の格差が大きい

2009年以降、都市開発が一巡したことや、不動産価格の上昇に伴う再開発コストも大幅に上昇したため、北京市、上海市のような大都市では中古住宅の成約割合が大幅に増加し、中古不動産流通市場も急速に拡大してきたが、地方都市では依然として新築分譲住宅の割合が高い。

図2の主要都市における中古住宅の成約総額と流通率の比較をみると、TOP3都市(上海市、北京市と深セン市)の中古住宅成約総額を合わせると、流通市場全体の43%を占めており、大都市に集中していることが分かる。また、北京市、上海市のような大都市への住宅投資も増えているため、都市間の格差がさらに大きくなっている状況である。

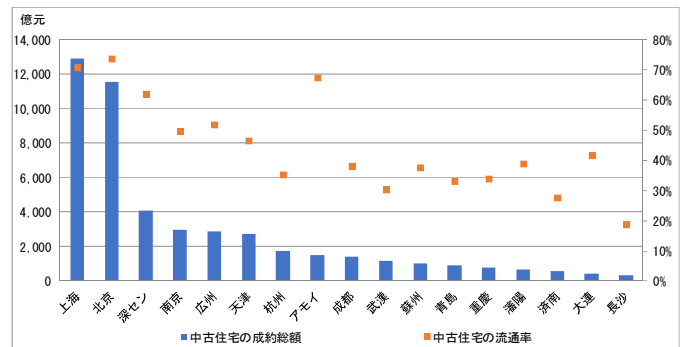


図2 2016年主要都市の中古住宅の成約総額と流通率

資料：链家網（北京）科技有限公司链家研究院

(2) 新築より中古住宅の平均成約価格が高い

図3の中古住宅と新築分譲住宅の成約価格差をみると、ほとんどの都市では中古住宅成約価格が新築分譲住宅より高いことが分かる。住宅成約価格は全体的に概ね上昇傾向が続いており、立地条件が良い物件ほど上昇幅が大きい。また、ほとんどの都市では都市開発が一巡したため、新築分譲住宅は郊外で建築されることが多くなっている。成約した中古住宅は立地条件の良い物件が多く、全体の平均成約価格を押し上げたと考えられる。

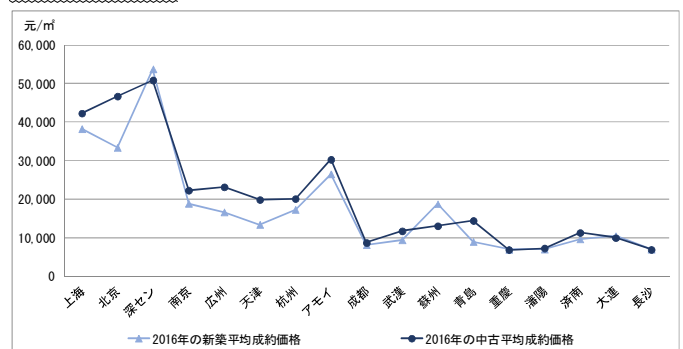


図3 2016年主要都市の新築分譲住宅と中古住宅の平均成約価格

資料：链家網（北京）科技有限公司链家研究院

一般財団法人 日本不動産研究所
 研究部 兼 国際部
 主任研究員 曹 雲珍

