

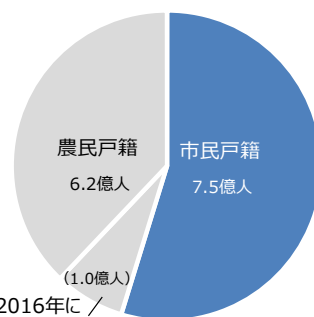
今日のキーワード 中国は「住宅在庫の削減」を目標へ（中国）

昨年12月に開催された中央経済工作会议で、「住宅在庫の削減」が重点課題とされました。住宅価格は大都市では持ち直しているものの、小都市は依然下落傾向にあり、政府は住宅市場のテコ入れに本腰を入れ始めました。中央経済工作会议では、出稼ぎ農民に市民戸籍を与え、新たな住宅ニーズを創出するなどの方針が決まりました。今後、こうした改革推進で、住宅市場の健全な発展や持続的な経済成長が期待されます。

ポイント1 出稼ぎ農民の住宅ニーズを掘り起こし 1年間で1億人に市民戸籍付与

- 中央経済工作会议では「住宅在庫の削減」を狙い、①出稼ぎ農民に市民戸籍を与え、新たな住宅ニーズを創出、②機関投資家などに在庫住宅の購入を促し、賃貸市場を拡大、③不動産開発業者に、住宅価格の適切な値下げと企業合併を促すこと、④時代にそぐわなくなった住宅購入制限の解除、などの方針を決めました。
- 今年1年間で約1億人の出稼ぎ農民などに市民戸籍を与える方針案も伝えられ、住宅の購入や賃貸をスムーズに進められるよう、政策の後押しが期待されています。

中国の人口（市民・農民戸籍別）



農民戸籍から2016年に /
市民戸籍へ変更見込み

（注） 2014年末時点。総人口は13.7億人。
1億人の戸籍変更は、2015年12月の全国発展・改革業務
会議での案。

（出所）CEICのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

ポイント2 政府や党の改革姿勢が強まる 小都市では住宅価格は依然下落傾向

- 大都市を中心に、前月比で価格が上昇する都市の数は増加傾向にあります。しかし、小都市では依然として価格が下落する都市の数も多いことが、政府や共産党が改革に乗り出した背景となっています。
- また政府は、鉄鋼や石炭などの過剰生産業種の能力削減や企業合併を促す方針です。不動産業と合わせ、構造改革を一段と進める姿勢を強めています。

今後の展開 「住宅在庫の削減」で、住宅市場の健全な発展を期待

■ 制度設計には工夫も必要

政府は、「住宅価格の適切な値下げを促す」方針としていますが、住宅保有者の資産価値の下落にもなりかねず、制度設計には慎重さを要します。賃貸市場の拡大も、新規市民戸籍取得者が住み替えるインセンティブを高める工夫が必要と見られます。

■ 積極的な財政支援も

賃貸市場の発展や、企業合併を促すため、財政支援が期待されます。今後中央経済工作会议の方針に沿った具体策が公表され、「住宅在庫の削減」により、健全な住宅市場の発展につながる事が期待されます。

ここも
チェック！

2015年12月30日 2016年の中国経済の見通し
2015年 9月 4日 中国の「政策運営と経済指標」（中国）

■ 当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■ 当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■ 当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■ 当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■ 当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■ 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■ 当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。