

瀋陽の不動産購入動向—アンケート調査より—

1月25日、瀋陽市不動産交易会組織委員会が行った不動産購入に関するアンケート調査結果が遼寧省の代表的な新聞「遼寧日報」掲載されたのでここに紹介します。

本アンケートの回答数は2,200名余りで、年齢層は20～40代が67%、職種別では公務員、教師、医者、企業管理職、大型国有企業の職員、私営企業オーナー等68%、学歴では本科生（日本での4年制大学生）が46.5%、大専生（3年生の短大に相当）が27%、年収では5～15万元クラスが大半を占めました。購入時期は1年以内が39.5%、1年以上では41.5%、2年以上は19%である。月当たりの収入が1万元を超える家庭では1年以内に購入する計画があるとした回答者は35%以上に上る。また全体の26%が購入目的を結婚と回答しており、25%は投機と回答しています。

価格は1平米あたり4,000～5,000元に人気集中しており、55%がこの価格帯を選択、その次に5,000～6,000元（25%）、6,000元～10,000元以上（8%）を選択しています。面積は初回購入の場合は90㎡以下※が多く、3回目以降の場合は130㎡を予定している場合が多いようです。地域別では鞍山市鉄西区が21%、瀋陽市渾南区（15%）、瀋陽市皇姑区（10%）となっています。

アンケート中で不動産購入目的を結婚とするのは「結婚と同時に自宅（マンション）を購入する」のが常識とされつつある中国の習慣を反映し、かつ購入層の低年齢化を象徴しているといえるでしょう。勿論20代の夫婦にとっては大きな買い物であり、親族の金銭的支援を受けることもある。また購入するのは主に男性側の為、最近では結婚の大きなプレッシャーになっているとのこと。結婚相手に公務員を希望する女性も多く、購入者のメジャーな職種に公務員とあるのも当然と言えます。住居購入には新規の場合、戸籍の移動が可能なこともあるので、敢えて中古ではなく新規分譲を選択する考え方もあります。

地区別で瀋陽市鉄西区は2010年10月に同区に瀋陽で初めての地下鉄1号線が開通した影響が大きく、元来、同区は工業区として発展してきたものの、現在は徐々に工場を環状線の外側の瀋陽新区等の開発区に移転させる傾向にあります。瀋陽市渾南区は2011年内に地下鉄2号線の開通を予定している新興住宅地として発展しています。長期計画では都市行政の中心を、同区を含む南側へ移転するよう推進されており、期待感があるものと思われます。



（瀋陽市内で建設中のマンション）

日系では丸紅が東急不動産及び香港の新華集団とともに瀋陽市渾河区に土地面積にして 27,100 m²の住居・商業施設・オフィス及び地下駐車場を備えた複合型施設を手掛けることを 2008 年に発表済みであり、第二期工事が開始されています。ヤマダ電機の初の海外店舗も 2010 年 12 月に瀋陽市内にてグランドオープンを迎え、瀋陽市内の伊勢丹も拡張中であり、新興住宅地の造成や需要層が刻々と変化・急増する中、生活の豊かさを求めるニーズをどのようなロケーションでどのように掴んでいくかが企業の成長のカギを握っています。



(瀋陽市内でオープンしたヤマダ電機)

※中国での住居面積の算出法は日本と異なる為、実質面積は 10～15 m²差し引いたものとなる。