



上海市事務所

NCB 海外レポート

中国ビジネス最新事情 ③

～上海市不動産市場最前線～

◇ はじめに

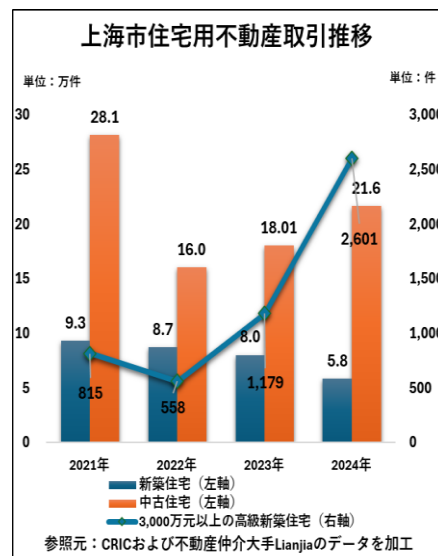
- 中国では、GDP 総額の約 3 割を不動産および関連業界が占めており、不動産市況は景気に大きな影響を与えています。2024 年に中国政府は住宅ローン金利および購入時の頭金引下げ、上海政府は購入者に関する制限の緩和を発表し、不動産業界へのテコ入れを図りました。これらの政策により、上海市の住宅用不動産の取引は回復しつつあります。今回は、最新の上海市の不動産市場をご紹介します。

◇ 上海市の住宅用不動産について

- 上海市は、大分県ほどの面積（約 6,340 km²）に約 2,500 万人が居住する、世界有数の都市です。
- 上海市では、中古住宅および高級新築住宅の売買が不動産市場を牽引しています。不動産調査会社の CRIC の発表によると、2024 年における 3,000 万元（約 6 億円）以上の高級新築住宅の取引件数は、上海市が約 2,600 件で中国全土の 60%を占めています。

◇ 上海市住宅用不動産価格の見通し

- これまではデベロッパーが物件を売却したくても買い手がない状況でしたが、上海市の制限緩和を受け、上海市近郊の浙江省や江蘇省の住民が上海市の物件を購入しやすくなった結果、徐々に需給が改善し、中古住宅でも物件を売却できるようになってきました。
- 一方で、近年は新築住宅全体の竣工面積が減少しているため、今後、購入需要が高まってくると、供給不足が生じ、好立地にある住宅の価格上昇が予想されます。



RIVIERA、27 万元（約 600 万円）/㎡ほど

◇ まとめ

- このように上海市の不動産市況は、中古住宅や高級新築住宅の取引など一部において回復傾向がみられるものの、一般の新築住宅の取引への波及は未だ限定的です。
- 2025 年には中国政府の新たな政策が計画されており、不動産市場の更なる活性化が期待されています。大都市である上海市の不動産取引が活発になることで他の都市への波及も考えられます。
- また、中国人の保有資産の大半は住宅用不動産が占めているため、その価格が上昇することは人々の心理的余裕に繋がり、資産効果による個人消費の増加が期待できます。個人消費の活性化は、今後の中国景気に大きな影響を及ぼすと考えられます。
- 2025 年は、中国政府や上海政府による不動産業界への新たな政策と、上海市の不動産取引動向に注目する必要があるでしょう。

2025 年 1 月 20 日作成

西日本シティ銀行 上海市駐在員事務所