

# 中国住宅市場における

## 住宅費用の負担と住宅供給に関する実証分析

がお ぴん

高 平

ここ数年間、中国の住宅価格は著しく上昇し、住宅購入者に相当な負担をかけている。住宅市場の急成長は、住宅費用の負担問題をもたらした。住宅需要に関する既存研究は数多く存在するにもかかわらず、住宅供給に関する研究は極めて少ない。本研究は、住宅供給の弾力性と決定要因を分析することを通じて、中国における住宅費用の負担能力について研究を行う。それに加えて、住宅供給の価格弾力性は地域と住宅のタイプの違いにより異なるか否かを検証する。

本研究では、全国規模の住宅供給弾力性については誘導型モデルを用いて、異なる地域や異なるタイプの住宅供給の変化については都市成長モデルを用いて推定を行う。分析にあたっては、主に1998年～2010年の期間に31省と35の大・中規模都市からなるパネルデータを用いる。主な結果は以下のとおりである。

1. 全国における世帯の所得が大幅に上昇しているにもかかわらず、大多数の世帯は住宅費用の負担能力に直面している。
2. 諸外国と比べて、中国の住宅供給弾力性は低い。土地に関する利用政策は住宅供給に影響する重要な要因の一つである。
3. 住宅供給弾力性は地域の違いによるだけではなく、住宅タイプの違いによっても異なっている。

本研究は住宅費用の負担能力を住宅供給能力にリンクしている。実証分析結果は需要増加に即座に反応しない住宅弾力性は今日の中国の住宅費用の負担能力の問題をもたらしている重要な要因の一つであるという論点を支持している。本研究の結果は、負担能力を解決することを目標とする政策立案者が住宅政策の設定、実施及び住宅供給の増加を促す際に、有益な情報を与えられられる。