

韓国の住宅事情： 住居形態と「チョンセ」

1 から始める韓国語講座

9回目 2016.11.1

韓国の住宅形態

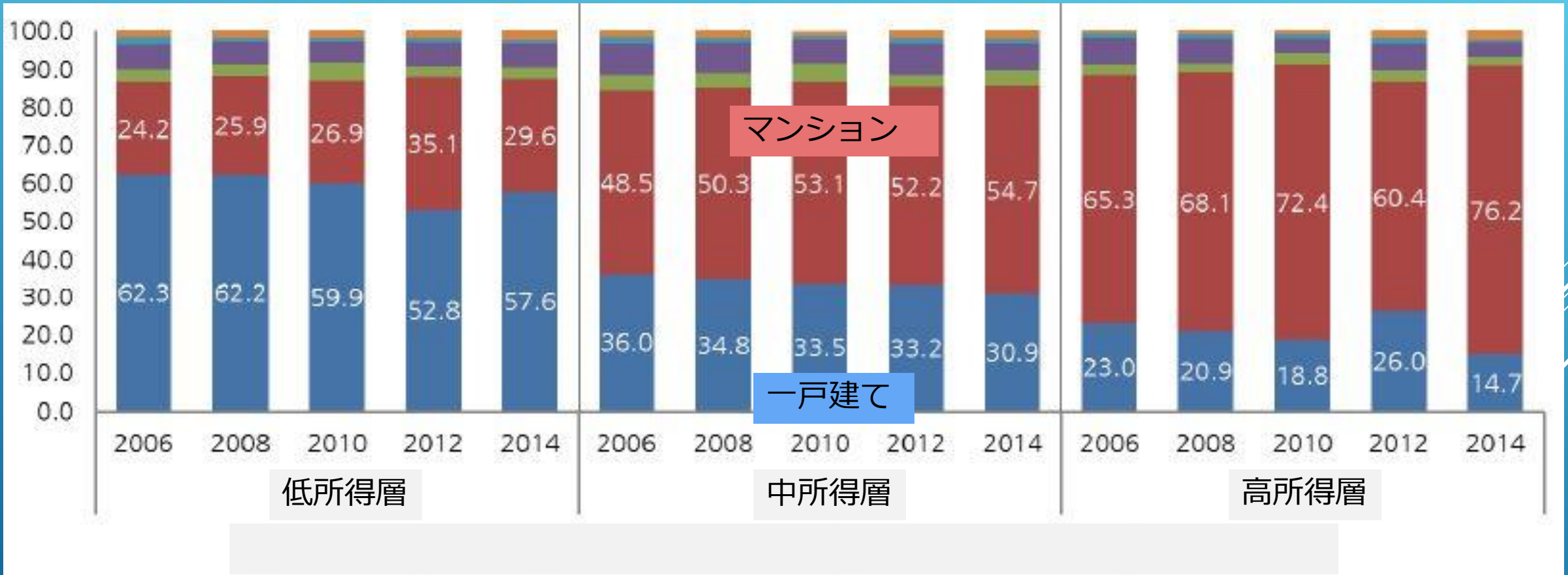
単位：%

	一戸建て	マンション	その他	合計
全国	37.5	49.6	12.9	100
首都圏	30.6	50.8	18.6	100
広域市	35.9	55.4	8.7	100
道地域	49.4	44	6.6	100

2014.国土交通部統計資料



韓国の住宅形態：所得によって



韓国の住宅契約

구입

- 購入

전세

- 保証金を預け、長期間(2年以上)借りる

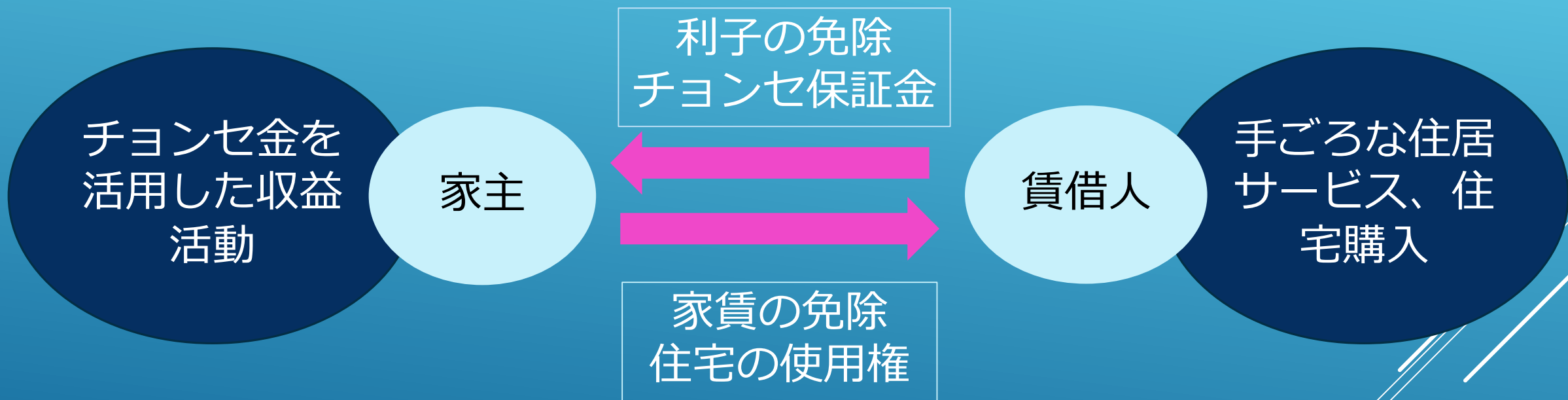
월세

- 月々払う家賃制度

チョンセとは？

- 一定の保証金を支払い、契約が満期になったら保証金を返してもらう制度
- 保証金以外には別途の料金を支払わないので、月々払う日本の家賃制度とは違う
- 保証金は住宅の購入費用の63～75%に当たる(2016.3月調べ)
- チョンセは住宅全体の27.1%を占めている(2010年基準)

チョンセとは？



チョンセが成り立つ背景

- 経済成長期(1960年代~1990年代)の時に8%の経済成長率
- その間、住宅の供給が需要に追いつかず、
- 住宅は常に値上がりつづけた
- 値上がりがもっとも大きかった1988年ソウルオリンピックの時期には、わずか4年で2倍上がった

チョンセ、将来には消えてしまう？！

- 低成長の時代の今では金利が低いため、保証金で家賃以上に収益を得るのは難しくなった
- 住宅の値下がりによって家主はチョンセ保証金を上げている。実際購入額が50%→80%に上がっている
- チョンセで住んでいた人にとっては、契約更新のたびに保証金が上がり、負担が大きくなっている
- 低金利により、チョンセ供給量も急激に減っているが、チョンセを好む人は多く、需給バランスが崩れている