

経済・金融 フラッシュ

中国経済：最近の住宅価格の動き

～シャドバンキング騒動をよそに、6月も住宅価格は史上最高値を更新

経済研究部 上席研究員 三尾 幸吉郎

TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

- 7月18日、中国国家统计局は6月の住宅販売価格変動状況を発表した。6月は前年同月比では6.50%上昇と前月より0.85%ポイント上昇率を高め、前月比では0.83%上昇と前月より0.08%ポイント上昇率を低めた。また、2010年を基準とした指数は、6月も前月の水準を大きく上回り、史上最高値を更新する展開となっており、住宅バブルの膨張が進んだ。
- また、中国では6月に短期金利が一時急騰した。シャドバンキングを通じた不動産開発業者向けなどへの資金供給を抑制しようと、中国人民銀行が資金供給を見送ったためと見られる。これにより不動産開発業者が資金繰りや調達コスト上昇への懸念を深めると、住宅在庫を減らす動きになる可能性があることから、今後数ヵ月の住宅価格の値動きは要注目である。

[6月の値動き]

中国国家统计局は、7月18日に2013年6月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。6月の新築商品住宅価格(除く保障性住宅、70都市平均)を計算して見ると(注)、前年同月比では6.50%上昇と、5月の同5.65%上昇から0.85%ポイント上昇率を高め、前月比では0.83%上昇と5月の同0.91%上昇から0.08%ポイント上昇率を低めた(図表-1)。

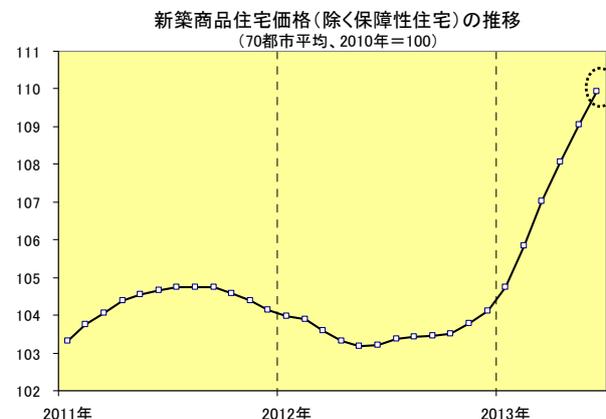
また、2010年を基準(=100)とした指数の動きを見ると、6月も前月の水準を大きく上回り、史上最高値を更新する展開となっており、住宅バブルの膨張が進んだ(図表-2)。

(図表-1)



(資料)CEIC(中国国家统计局)のデータを元にニッセイ基礎研究所で作成

(図表-2)



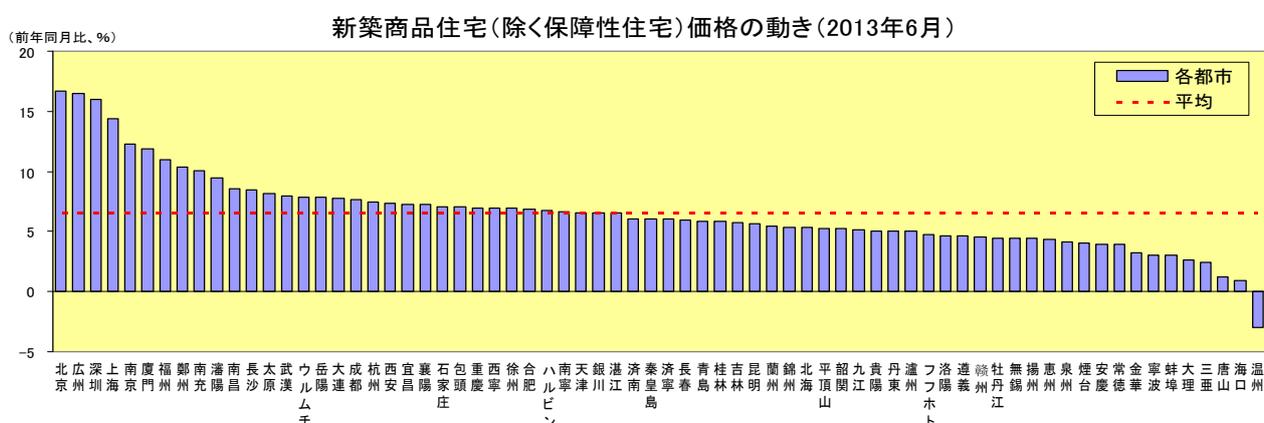
(資料)CEIC(中国国家统计局)のデータを元にニッセイ基礎研究所で作成

(注) 70都市平均は発表されないため当研究所で計算、保障性住宅とは低所得者向けの住宅で市場取引が制限される

一方、都市別に見ると、6月に新築商品住宅価格が上昇した都市は63と前月より2つ減り、下落した都市は5と2つ増えたため、上昇から下落を引いたネットは5月の62から58へ4つ減少した。

また、前年同月比で最も上昇率が高かったのは北京市の前年同月比16.7%上昇で、次いで広州市（広東省）の同16.5%上昇、第3位は深圳市（広東省）の同16.0%上昇と、沿海部の主要都市が上位に並び、下落したのは温州市（浙江省）の同▲3.0%のみだった（図表-3）。他方、前月比で見ると、上海市の前月比2.2%上昇、深圳市（広東省）の同1.7%上昇、北京市の同1.7%上昇など沿海部の主要都市の高い上昇率が目立ったが、福州市（福建省）の同2.4%上昇や岳陽市（湖南省）の同1.9%上昇など地方都市の一部でも高い上昇率を示す都市が増えてきている。

（図表-3）



【 今後の注目点 】

中国では6月に短期金利が一時急騰する場面が見られた（図表-4）。その原因は一部の中堅銀行が経営破綻したとのうわさが火に油を注いだ面もあるが、シャドーバンキング（影の銀行）を通じた不動産開発業者向けや地方政府融資プラットフォーム向けの資金供給に歯止めをかけようと、中国人民銀行が資金供給を見送り、あえて短期金利上昇を放置したとの見方が有力である。

この措置の影響は、6月の住宅価格の値動きを見る限り顕在化していないようだが、今後を考えると、住宅在庫を短期資金でファイナンスしてきた不動産開発業者は、資金繰りや調達コスト

上昇に対する懸念を深めたと見られ、住宅在庫を減らして借入を返済する動きが盛んになる可能性がでてきた。これがどのような形で住宅価格に影響してくるのか、今後数カ月の住宅価格の値動きは要注目である。

（図表-4）



（お願い）本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。