

経済・金融 フラッシュ

中国経済：最近の住宅価格の動き ～7月は最高値更新も、可処分所得の伸び率と ほぼ同スピードに減速

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

- 8月18日に中国国家统计局は7月の住宅販売価格変動状況を発表した。2010年を基準とした指数は、7月も前月の水準を上回り、最高値を更新している。但し、上昇ピッチは今年3月をピークに鈍化傾向にあり、7月の上昇率は前月比0.72%上昇（年率換算8.9%上昇）で、都市住民一人あたり可処分所得の名目伸び率とほぼ同じスピードまで減速してきた。
- 中国政府は引き続き投機的な動きを厳しく抑制すると見られるが、一部の地域では景気に配慮して1軒目の住宅取得支援を積極化する可能性もあり、今後の政策対応が注目される。

[7月の値動き]

8月18日（日）に、中国国家统计局は2013年7月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。新築商品住宅（除く保障性住宅^(注1)）の価格は7月も前月より上昇、2010年を基準（=100）とした指数は70都市平均で^(注2)最高値を更新した（図表-1）。但し、上昇ピッチは今年3月をピークに鈍化傾向にあり、7月は前月比0.72%上昇と前月の同0.83%上昇を0.11%ポイント下回った（図表-2）。また、7月の上昇率を年率換算すると8.9%上昇となり、都市住民一人あたり可処分所得の伸び率（2013年上期は名目で前年同期比9.1%増）とほぼ同じスピードまで減速してきた。

(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)



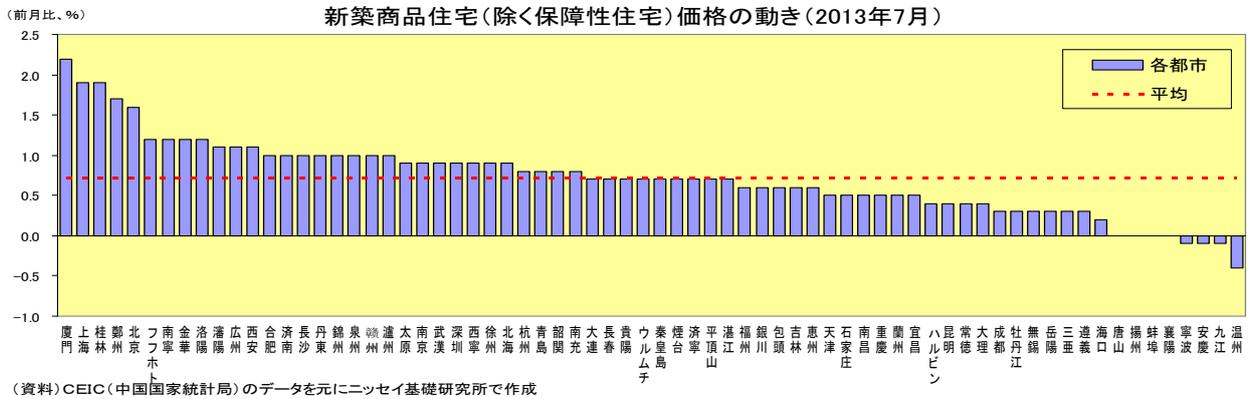
(資料) CEIC(中国国家统计局)のデータを元にニッセイ基礎研究所で作成

(注1) 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

(注2) 70都市平均は中国国家统计局の公表データを元にニッセイ基礎研究所で計算した数値

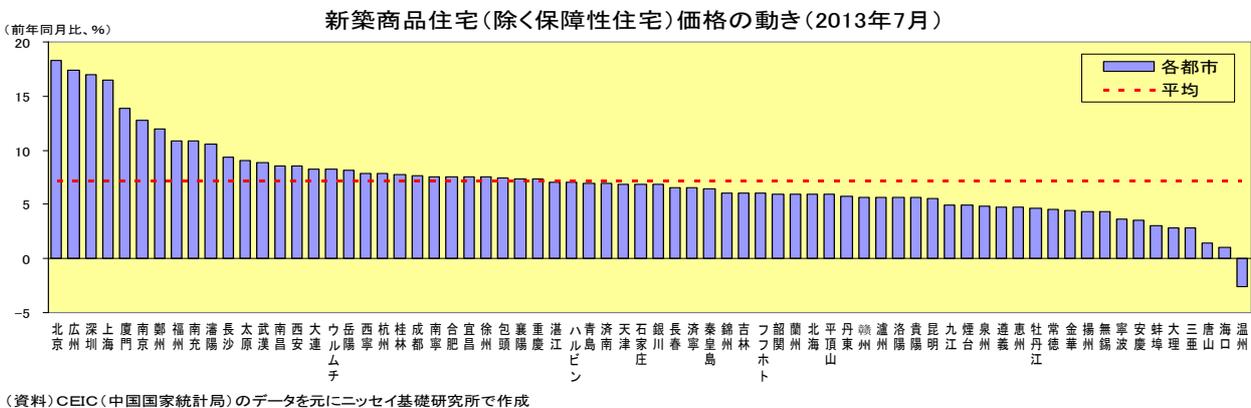
また、7月は70都市中62の都市で前月より上昇し、図表-3に示したように最も上昇率が高かったのは廈門市（福建省）の前月比2.2%上昇で、下落したのは温州市（浙江省）など4都市だった。

(図表-3)



前年同月比で見ると、7月は70都市平均で7.11%上昇と前月の6.50%上昇から0.61%ポイント上昇率を高めた。図表-4に示したように最も上昇率が高かったのは北京市の前年同月比18.3%上昇、次いで広州市（広東省）の同17.4%上昇、第3位は深圳市（広東省）の同17.0%上昇と沿海部の主要都市が上位に並んだ。一方、下落したのは温州市（浙江省）のみで同2.6%下落だった。

(図表-4)



[今後の注目点]

今春、中国政府が「国五条」と呼ばれる不動産規制強化策（3月1日に「国五条細則」発表）を実施して以降、各地で住宅価格の監視が強化されたため上昇ピッチは鈍化してきた。但し、住宅価格が可処分所得と同じスピードで上昇したのでは国民の生活は豊かにならないため、中国政府は引き続き投機的な動きを厳しく抑制するだろう。一方、中国人民銀行は差別化した住宅ローン政策を実施するとしており、バブル懸念が小さい地域では、景気に配慮して個人の1軒目の自宅用住宅取得支援を積極化する可能性もあることから、中国政府の今後の政策対応が注目される。

(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。