

経済・金融 フラッシュ

中国経済：最近の住宅価格の動き ～8月は再びスピードアップし最高値更新、中国 政府は容認するのか、それとも対策を講じるか？

経済研究部 上席研究員 三尾 幸吉郎

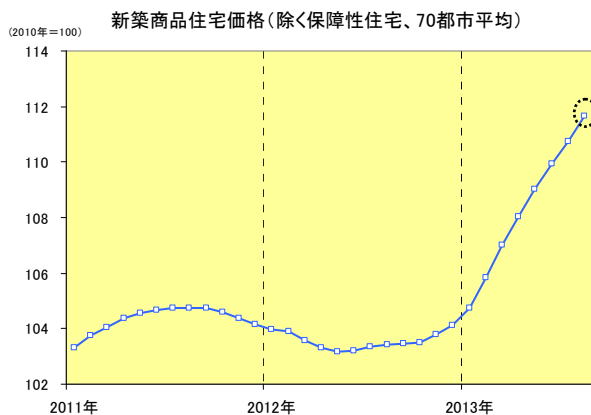
TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

- 9月18日に中国国家统计局は8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、8月も前月の水準を上回り、最高値を更新している。また、前月比の上昇率は0.83%上昇と7月の0.72%上昇を0.11%ポイント上回り、今年3月をピークに鈍化してきた上昇ピッチは再びスピードアップし、バブル膨張の懸念が再燃している。
- 中国政府は景気下支えのため住宅価格上昇を容認するとの見方もあるが、国民の不満はくすぶっており景気にも明るい兆しがでてきたことから、何らかの対策を講じる可能性がある。

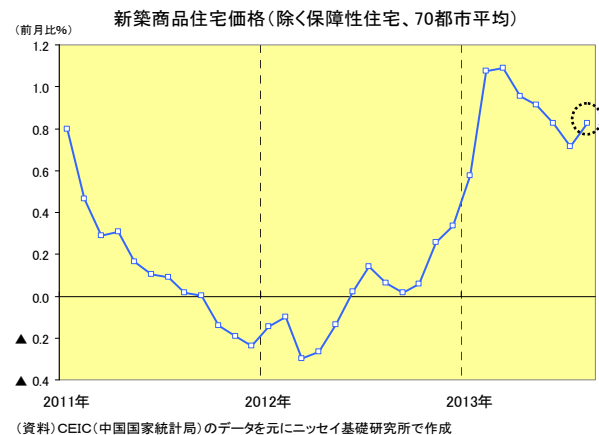
[8月の値動き]

9月18日(水)に、中国国家统计局は2013年8月の70大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8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)。また、前月比の上昇率は0.83%上昇と7月の0.72%上昇を0.11%ポイント上回り、今年3月をピークに鈍化してきた上昇ピッチは再びスピードアップした(図表-2)。年率換算すると10.4%上昇で、都市住民一人あたり可処分所得の伸び(今年上期は名目で前年同期比9.1%増)を上回っており、バブル膨張の懸念が再燃した。

(図表-1)



(図表-2)



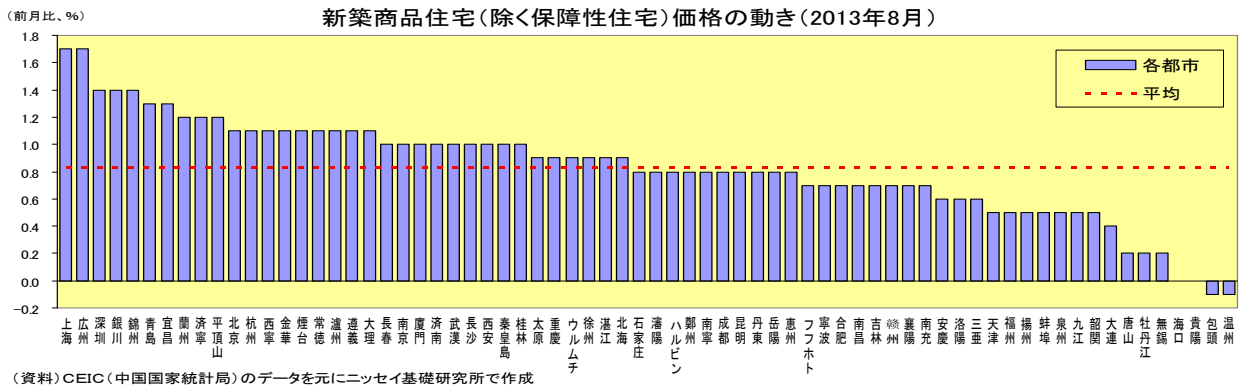
(注1) 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

(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

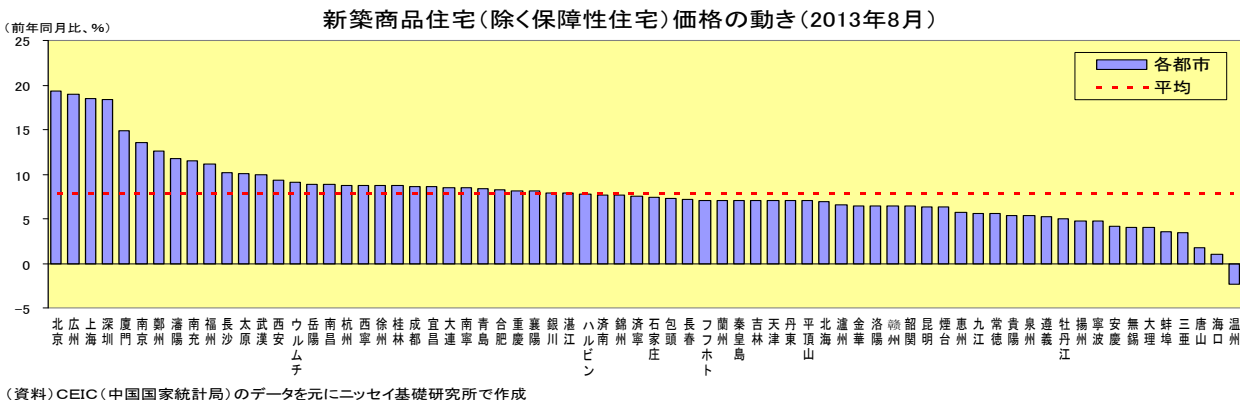
また、70都市中66の都市で前月より上昇、最も上昇率が高かったのは上海市と広州市（広東省）で前月比1.7%上昇、下落したのは温州市（浙江省）と包頭市（内モンゴ）の2都市だった（図表-3）。

一方、前年同月比で見ると、8月は70都市平均で7.93%上昇と前月の7.11%上昇から0.82%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19.3%上昇、次いで広州市（広東省）の同19.0%上昇、第3位は上海市の同18.5%上昇と沿海部の主要都市が上位に並んだ。下落したのは温州市（浙江省）のみで同2.3%下落だった。

（図表-3）



（図表-4）



【今後の注目点】

今春、「国五条」と呼ばれる不動産規制強化策を実施して以降、住宅価格の上昇ピッチは鈍化していたが8月には再びスピードアップした。中国政府は景気下支えのため住宅価格上昇を容認するとの見方もある。しかし、早ければ10月にも住宅都市農村建設部が実態調査に乗り出すと報道されており、可処分所得を上回るスピードで住宅価格が上昇したのでは国民の生活は豊かにならないことから、何らかの対策を講じる可能性がある。住宅価格上昇の背景には、旺盛な需要に供給が追いつかず「売り手市場」になっていることがあり価格抑制は容易ではないが、景気にも明るい兆しがでてきており、バブル懸念の強い地域に限定して、①投機的な動きに対する監視強化、②1軒目住宅取得の優遇融資の停止、③保障性住宅の供給拡大などを打ち出す可能性は十分あるだろう。

（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。