

経済・金融 フラッシュ

中国経済：最近の住宅価格の動き ～10月は最高値更新も、上昇率は鈍る

経済研究部 上席研究員 三尾 幸吉郎

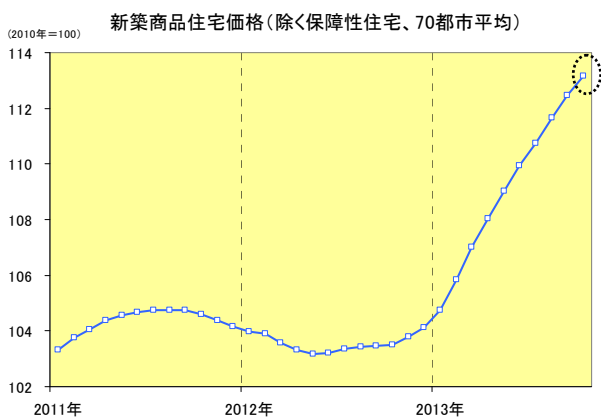
TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

- 11月18日に中国国家统计局は10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、10月も前月の水準を上回り最高値更新となっている。また、前月比の上昇率は平均で0.62%上昇と9月の0.72%上昇を0.1%ポイント下回り、上昇ピッチは落ち着きつつあるが、年率換算で10%超のところは25都市もあり依然上昇ピッチが速過ぎる都市が目立つ。
- 住宅価格上昇の背景には旺盛な需要があり価格抑制は容易ではないが、何らかの追加策を講じる可能性があり、上海市と重慶市で試行中の不動産税の適用範囲拡大も選択肢の一つ。

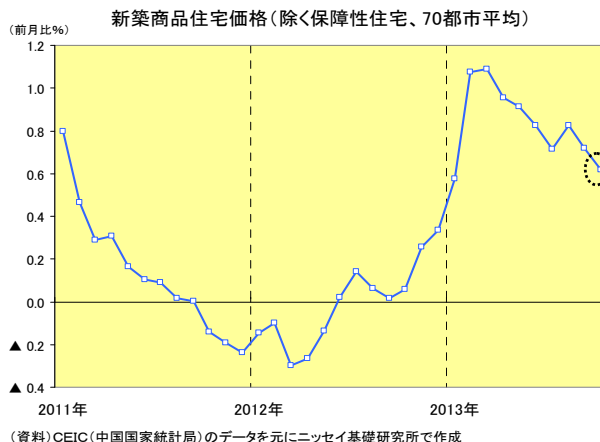
[10月の値動き]

11月18日（月）、中国国家统计局は2013年10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10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70都市平均で0.62%上昇と9月の0.72%上昇を0.1%ポイント下回り、上昇ピッチは徐々に落ち着きつつある（図表-2）。前月比の上昇率を年率換算すると7.6%程度と、都市住民一人あたり可処分所得の伸び（1-9月期は名目で前年同期比9.5%増、実質で同6.8%増）とほぼ同程度に落ちてきた。

（図表-1） 定基2010年=100



（図表-2） 前月比の上昇ピッチ



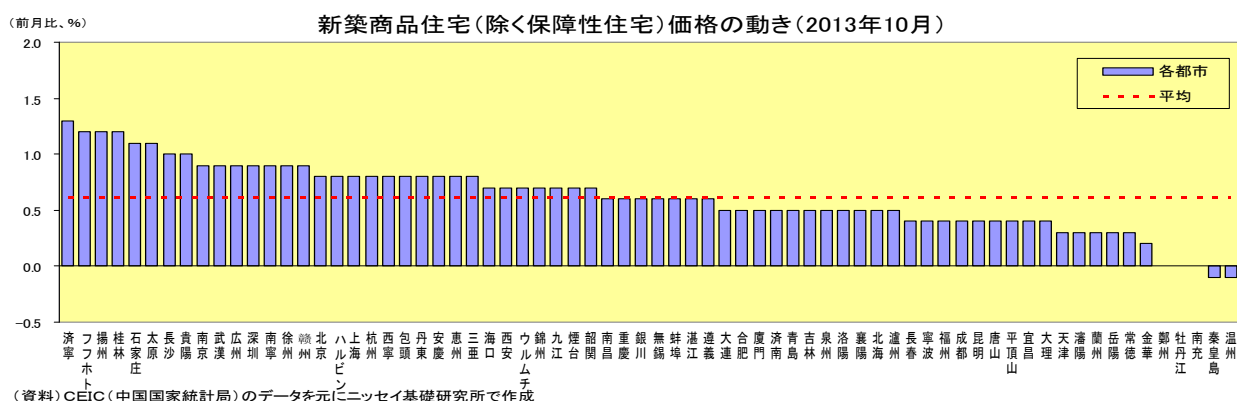
(注1) 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

(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

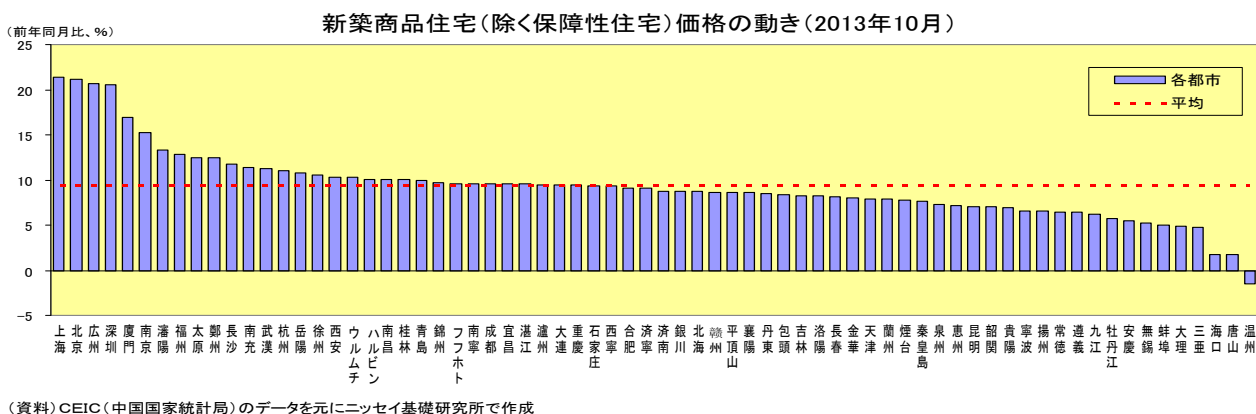
一方、個々の都市を見ると、70都市中65の都市で前月より上昇、最も上昇率が高かったのは濟寧市（山東省）で前月比1.3%上昇、下落したのは温州市（浙江省）と秦皇島市（河北省）の2都市のみだった（図表-3）。また、年率換算で10%超の上昇ピッチのところは25都市もあり、依然として上昇ピッチが速過ぎる都市が目立っている。

また、前年同月比で見ると、10月は70都市平均で9.3%上昇と前月の8.7%上昇から0.6%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上海市の前年同月比21.4%上昇で、北京市が同21.2%上昇、広州市（広東省）が同20.7%上昇、深圳市（広東省）が同20.6%上昇と主要都市では2割を超えている。下落したのは温州市（浙江省）の同1.5%下落のみだった。

（図表-3） 前月比の上昇ピッチ



（図表-4） 前年同月比



【 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徐々に鈍化しつつある。10月下旬以降、依然上昇の目立つ北京市、深圳市（広東省）、上海市などは追加策を打ち出したものの年率換算10%超の上昇ピッチが続く。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、何らかの追加策を講じる可能性がある。3中全会では、「不動産税の立法を加速し適切な時期に改革を推進」としており、上海市と重慶市で試行中の不動産税の適用範囲拡大も選択肢の一つと言えるだろう。

（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。