

経済・金融 フラッシュ

中国経済：最近の住宅価格の動き ～11月は北京で上昇率が鈍化、温州は引続き下落

経済研究部 上席研究員 三尾 幸吉郎

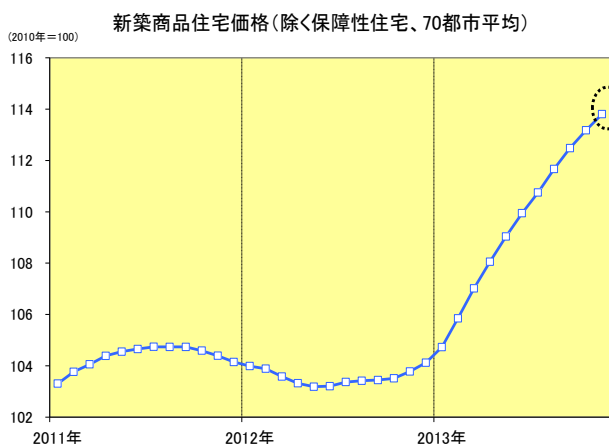
TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

- 12月18日に中国国家统计局は11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、11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0.55%上昇と10月の0.62%上昇を0.07%ポイント下回り、高い上昇率が続いていた沿海部の主要都市（北京市、上海市、広州市）が揃って10月より上昇ピッチを鈍らせた。
- 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、今後は上海市と重慶市で試行中の不動産税（固定資産税）の適用範囲をいつ拡大するかが注目される。

[11月の値動き]

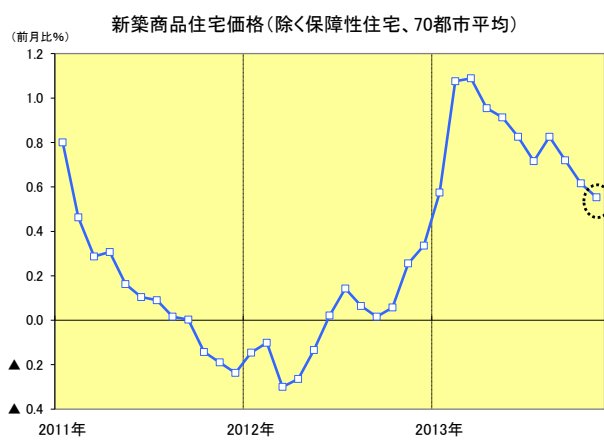
12月18日（水）、中国国家统计局は2013年11月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。新築商品住宅（除く保障性住宅^(注1)）の価格は11月も前月より上昇、2010年を基準（=100）とした指数は70都市平均で^(注2)最高値を更新した（図表-1）。また、前月比の上昇率は70都市平均で0.55%上昇と10月の0.62%上昇を0.07%ポイント下回り、上昇ピッチは徐々に落ち着きつつある（図表-2）。前月比の上昇率を年率換算すると6.8%程度と、都市住民一人あたり可処分所得の伸び（1-9月期は名目で前年同期比9.5%増、実質で同6.8%増）とほぼ同程度となった。

（図表-1） 定基2010年=100



（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） 前月比の上昇ピッチ



（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

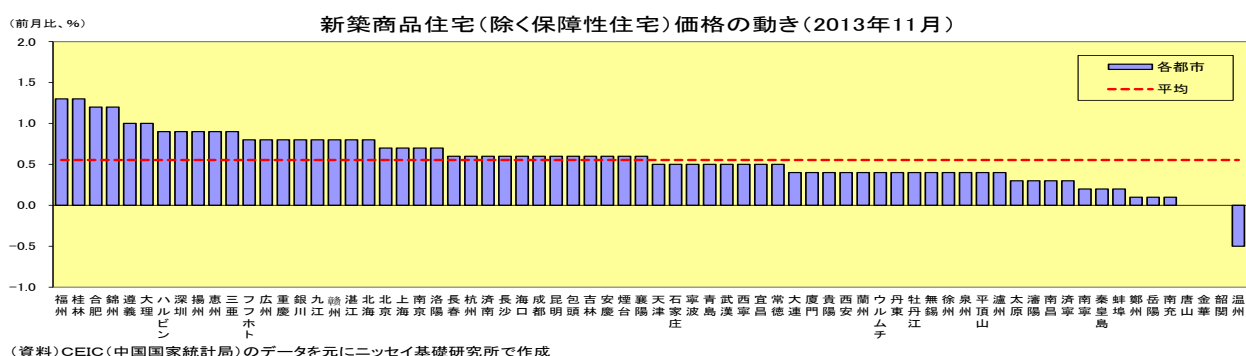
（注1） 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

（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

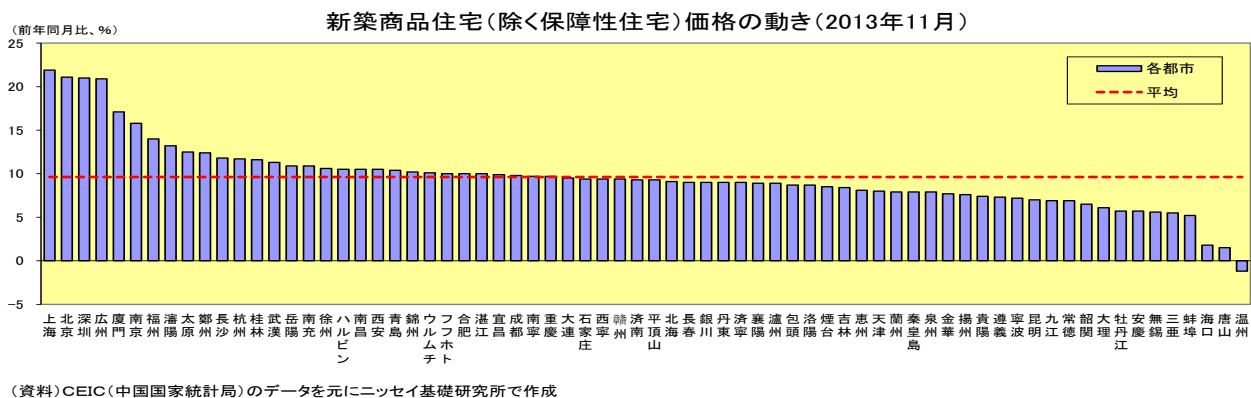
一方、個々の都市を見ると、70 都市中 66 の都市で前月より上昇、最も上昇率が高かったのは福州市（福建省）と桂林市（広西チワン族自治区）の前月比 1.3% 上昇で、下落したのは温州市（浙江省）のみで下落率は同 0.5% だった（図表-3）。また、高い上昇率が続いていた沿海部の主要都市を見ると、北京市、上海市、広州市（広東省）が揃って 10 月より上昇ピッチを鈍らせた。

また、前年同月比で見ると、11 月は 70 都市平均で 9.6% 上昇と 10 月の 9.3% 上昇から 0.3% ポイント上昇率を高めた。最も上昇率が高かったのは上海市の前年同月比 21.9% 上昇で、北京市が同 21.1% 上昇、深圳市（広東省）が同 21.0% 上昇、広州市（広東省）が同 20.9% 上昇といずれも 2 割を超えている。下落したのは温州市（浙江省）のみで下落率は同 1.2% だった（図表-4）。

（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、北京などの主要都市で 2 軒目の住宅購入に対する頭金比率が引き上げられたことや保障性住宅の供給増が影響したと見られる。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、11 月に開催された 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、今後は上海市と重慶市で試行中の不動産税（固定資産税）の適用範囲をいつ拡大するかが注目される。

(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。