

経済・金融 フラッシュ

中国経済:12月の住宅価格 ～緩やかな上昇傾向も、温州では再び下落が加速

経済研究部 上席研究員 三尾 幸吉郎

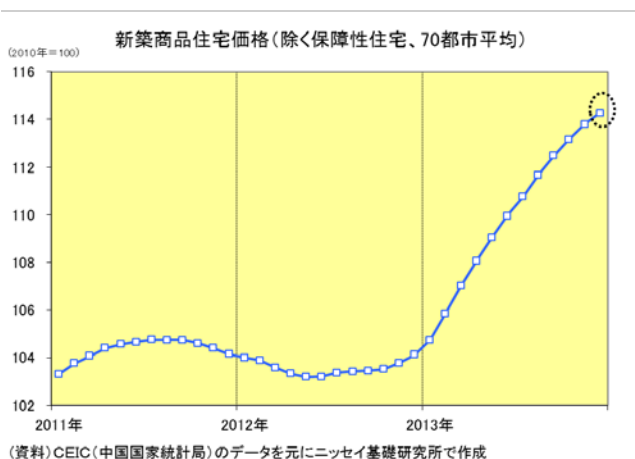
TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

- 1月18日に中国国家统计局は12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、12月も前月の水準を上回り最高値更新となっているものの、前月比の上昇率は平均で0.40%上昇と11月の0.55%上昇を0.15%ポイント下回った。年率換算すると4.9%程度の上昇率で、都市住民一人あたり可処分所得の伸びを下回ってきている。
- 今後は①適度な上昇ピッチへのソフトランディングが実現できるか否か、②温州市など中規模都市の住宅価格の動き、③不動産税（固定資産税）の適用範囲拡大の3点に注目したい。

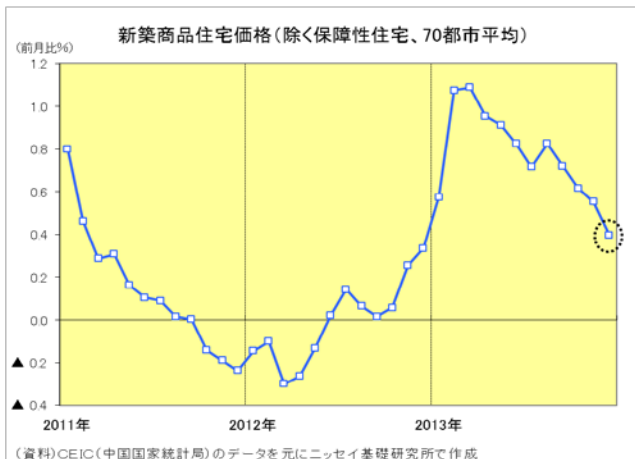
[12月の値動き]

1月18日(土)、中国国家统计局は2013年12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12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、前月比の上昇率は70都市平均で0.40%上昇と11月の0.55%上昇を0.15%ポイント下回り（図表-2）、年率換算すると4.9%程度の上昇率で、都市住民一人あたり可処分所得の伸びを下回ってきている。2013年春に打ち出された「国五条」と呼ばれる不動産規制強化策や、10月以降に北京市など主要都市で実施された2軒目の住宅購入に対する頭金比率の引き上げなどが影響したものと見られる。

(図表-1) 定基2010年=100



(図表-2) 前月比の上昇ピッチ

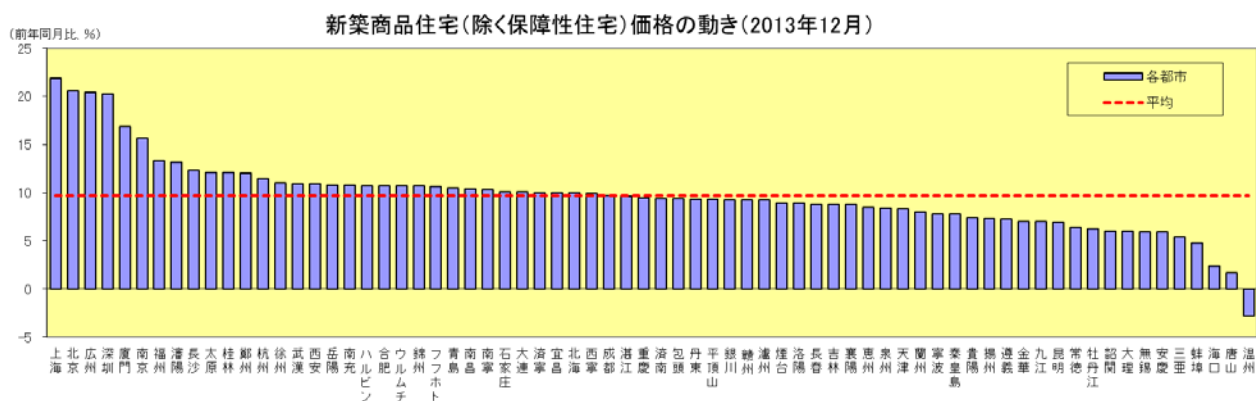


(注1) 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

(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合肥市（安徽省）の前月比1.1%上昇で、次いでウルムチ市（新疆ウイグル自治区）と済寧市（山東省）の同0.9%上昇だった。下落したのは韶関市（広東省）と温州市（浙江省）の2都市だった。また、前年同月比で見ると、12月は70都市平均で9.7%上昇と11月の9.6%上昇から0.1%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20.6%上昇、広州市（広東省）が同20.4%上昇、深圳市（広東省）が同20.3%上昇といずれも2割を超えている。下落したのは温州市のみで下落率は同2.8%だった（図表-3）。

（図表-3）



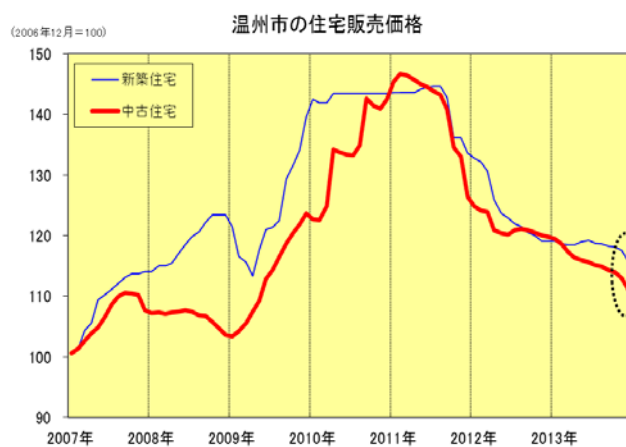
【 今後の注目点 】

以上のように12月の値動きを見ると過度に速い住宅価格の急騰は収まりつつあり、今後は高過ぎず大幅下落もない適度な上昇ピッチへのソフトランディングが実現できるか否かが注目される。

また、今後は温州市など中規模都市の住宅価格の動きにも注目したい。温州市では12月の新築商品住宅価格（除く保障性住宅）が前月比1.7%下落と11月の同0.5%下落から再び下落が加速、中古住宅価格の下落はさらに厳しい（図表-4）。温州市では不良債権問題も浮上しているだけに今後の影響が注目される。また、12月の中古住宅価格は温州市を含む5都市で前月より下落しており（11月は2都市）、地域的な広がりにも注目したい。

なお、3中全会で打ち出された「不動産税の立法を加速し適切な時期に改革を推進」する一環として上海市と重慶市で試行中の不動産税（固定資産税）の適用範囲拡大にも引き続き注意は怠れない。

（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。