

経済・金融 フラッシュ

中国経済:2014年3月の住宅価格 ～依然として上昇基調だが、温州市に加えて牡丹江市と 金華市にも下値不安が浮上

経済研究部 上席研究員 三尾 幸吉郎

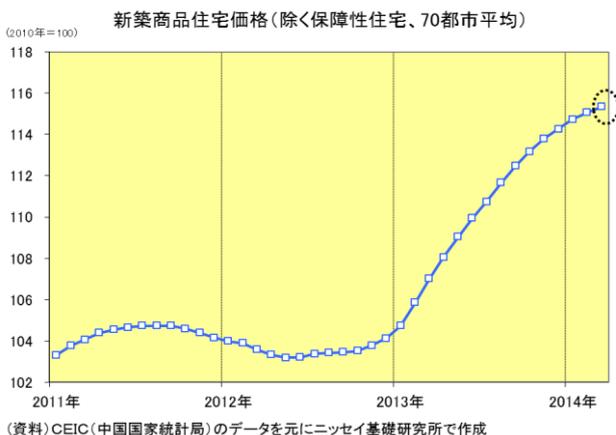
TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

- 4月18日、中国国家统计局は2014年3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、3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70都市平均で0.23%上昇（年率換算では約2.8%）と、全国住民一人あたり可処分所得の伸びを下回り、消費者物価上昇率と同程度で、ほぼ適正範囲内の上昇率といえるだろう。
- 今後は上昇よりも下落に注目すべき局面に入ると見られる。ここ数年の下落局面は、いずれも小幅かつ短期の調整に留まったが、今回もソフトランディングできるのか注目される。

[3月の値動き]

4月18日(金)、中国国家统计局は2014年3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3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0.23%上昇（年率換算では約2.8%）と、全国住民一人あたり可処分所得の伸び（2014年1-3月期は名目で前年同期比11.1%増、実質で同8.6%増）を下回っている（図表-2）。3月の上昇ピッチは消費者物価上昇率（2014年1-3月期は前年同期比2.3%上昇）と同程度で、ほぼ適正範囲内の上昇率といえるだろう。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に加えて、ここの景気減速に伴って住宅販売が減少したことが背景にあると思われる。

(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

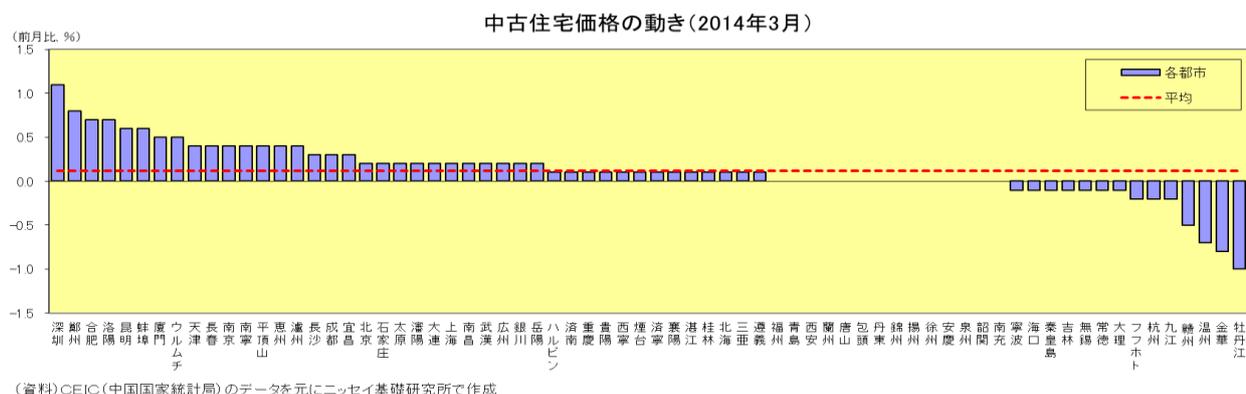
(注2) 70都市平均は中国国家统计局の公表データを元にニッセイ基礎研究所で計算した数値

個々の都市を見ると、70都市中56の都市で前月より上昇、最も上昇率が高かったのは南京市（江蘇省）と廈門市（福建省）の前月比0.6%上昇だった。下落したのは4都市で前月と同数、最も下落率が高かったのは国際リゾートとして有名な海口市（海南省）で同▲0.2%の下落だった。

また、前年同月比で見ると、3月は70都市平均で7.7%上昇と前月の8.6%上昇から0.9%ポイント上昇率が鈍った。最も上昇率が高かったのは上海市の前年同月比15.5%上昇で、次いで廈門市の同13.7%上昇、広州市（広東省）の同13.4%上昇となっており、沿海部の大都市が上位を占めている。他方、下落したのは温州市（浙江省）のみで下落率は同▲4.2%だった。

一方、中古住宅市場を見ると、注目の温州市は3月も前月比▲0.7%の下落と、1月の同▲1.9%よりは下落スピードが鈍ったものの、19ヵ月連続の下落となった。また、前月より下落した都市数は14と前月より1つ減少、下落の地域的な広がりは一旦止まった。但し、牡丹江市（黒龍江省）が前月比▲1.0%の下落、金華市（浙江省）が同▲0.8%の下落と、大きく下落した都市が散見されることから、今後の値動きから目が離せない状況といえるだろう（図表-3）。

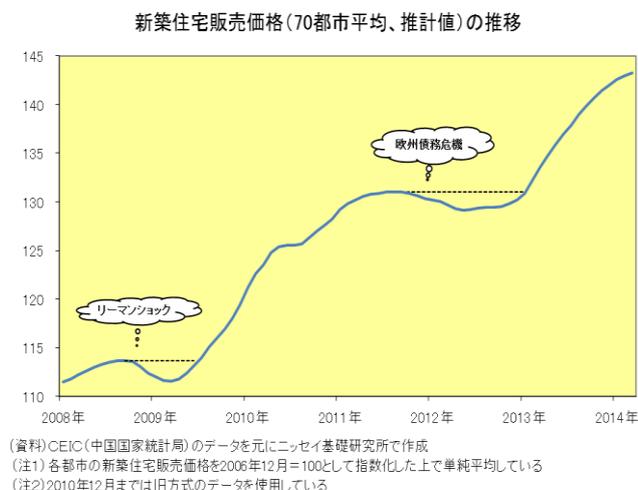
（図表-3）



【 今後の注目点 】

以上のように住宅価格は依然として上昇トレンドを続けているものの、そのピッチはほぼ適正範囲内に納まってきた。但し、安心する間も無く、今後は上昇よりも下落に注目すべき局面に入ると見られる。温州市で下落が続いているのに加え、その他の都市でも前月比で1%近く下落する都市が散見されるからである。ここ数年の値動きを振り返ると、図表-4に示したように2度ほど下落局面があった。その2回はいずれも小幅かつ短期の調整に留まったが、今回も高過ぎず安過ぎない適度な水準へソフトランディングすることができるのか、今後の展開が注目される。

（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。