

経済・金融 フラッシュ

中国経済:2014年5月の住宅価格 ~2年ぶりに下落、北京市でも中古が2ヵ月連続下落

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

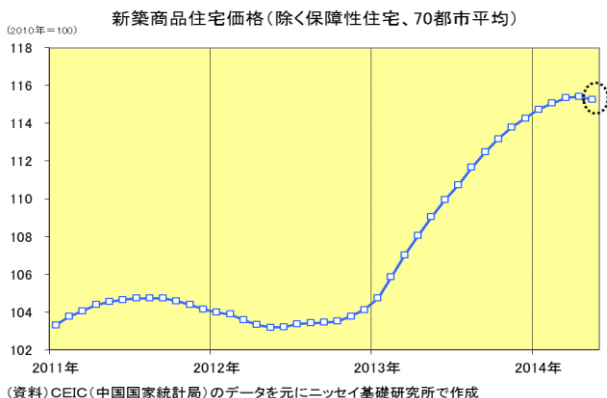
- 6月18日、中国国家统计局は2014年5月の住宅販売価格変動状況を発表した。景気減速に伴って住宅販売が激減、在庫が膨らむ中で、販売業者が値引きを積極化する一方、購入予定者は様子見姿勢を強め、中国の住宅価格は2012年5月以来2年ぶりに下落に転じた。また、中古住宅市場を見ると、北京市が2ヵ月連続で下落するなど大都市での下落も目立ってきた。
- 中国の住宅価格は下落局面に入ってきており、引き続き今後の下落期間と幅に注目したい。最近、不動産規制には緩和の兆しがでてきたが、不動産価格の下落は船が軌道修正する時のように直ぐには反応せずしばらく下落が続くことが多い。直近2回の下落局面では、いずれも小幅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に留まるか要注目である。

[5月の値動き]

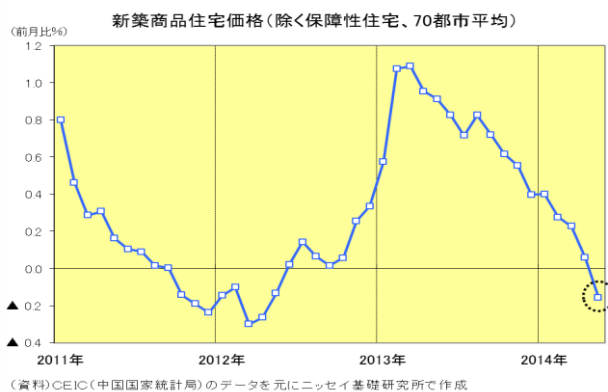
6月18日(水)、中国国家统计局は2014年5月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。2010年を基準(=100)とした新築商品住宅(除く保障性住宅^(注1))の価格指数は70都市平均で^(注2)4月の水準を下回った(図表-1)。なお、前月比の変化率は70都市平均で0.16%下落(年率換算では約1.9%下落)と今のところ小幅下落に留まっている(図表-2)。

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、景気減速に伴って住宅販売が激減、住宅在庫が膨らむ中で、販売業者が値引きを積極化する一方、購入予定者は様子見姿勢を強め、中国の住宅価格は2012年5月以来2年ぶりの下落に転じることとなった。

(図表-1) 定基2010年=100



(図表-2) 前月比の上昇ピッチ



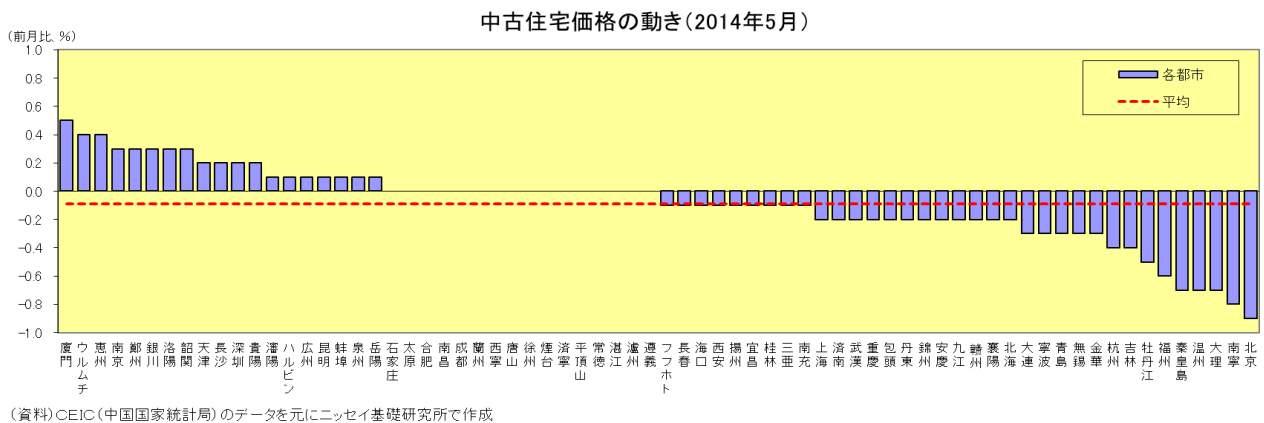
(注1) 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

(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

個々の都市を見ると、70都市のうち前月比で下落したのは35都市と4月より27カ所も一気に増え、最も下落率が大きかったのは杭州市（浙江省）で前月比▲1.4%だった。なお、上昇した都市も15カ所あり、最も上昇率が高かったのは鄭州市（河南省）で同0.3%上昇だった。また、前年同月比で見ると、5月は70都市平均で前年同月比5.6%上昇と4月の同6.8%上昇から1.2%ポイント鈍化した。最も上昇率が高かったのは引き続き上海市で同11.3%上昇、次いで廈門市（福建省）の同11.0%上昇と2桁上昇を維持、下落したのは温州市（浙江省）のみで同▲4.8%だった。

一方、中古住宅市場を見ると、前月比で下落したのは35都市と4月より13カ所増加した。最も下落率が大きかったのは北京市で前月比▲0.9%、北京市は2ヵ月連続の下落である。浙江省の省都で人口約884万を擁する杭州市も4ヵ月連続で下落するなど大都市でも下落が目立ってきた。また、注目の温州市は、5月も前月比▲0.7%と21ヵ月連続で下落、直近高値からの下落幅は約28%に達しており、5月の下落ピッチは4月の同▲0.6%からまた少し速まっている（図表-3）。

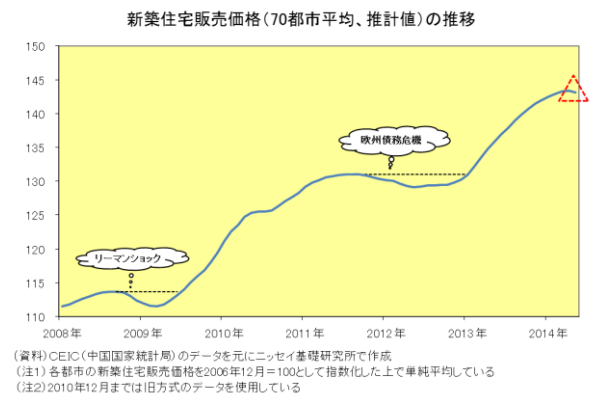
(図表-3)



[今後の注目点]

以上のように中国の住宅価格は下落局面に入ってきており、引き続き今後の下落期間とその幅に注目したい。中国人民銀行は5月12日に開催された住宅金融サービスに関する座談会で、商業銀行に対して個人が1軒目の自宅として一般分譲住宅を購入する際のローン需要を優先的に満たすように指示しており、不動産規制には緩和の兆しもでてきた。しかし、不動産価格の下落は船が軌道修正する時のように直ぐには反応せず、しばらく下落を続けることが、これまでは多かった。過去2回の下落局面を見ると（図表-4）、いずれも小幅かつ短期の調整に留めることに成功したが、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させられるのか要注目である。

(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。